دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

س1. وکالت به چه معناست؟

ج: وکالت یعنی واگذارکردن کاری به دیگری تا در زمان حیات، او آن کار را انجام دهد. عقد وکالت، محتاج لفظ، نوشته یا عملی است که به این واگذاری دلالت کند ؛ مثلاً بگوید: «تو وکیل من هستی» یا «این کار را به تو واگذار کردم» یا کالایی را تحویل دهد تا طرف مقابل بفروشد. حتی اگر نوشته وکالت بعد از مدت طولانی به دست طرف مقابل برسد و او هم رضایت دهد، کافی است.

س2. آیا کودک می تواند وکیل بگیرد و یا وکیل باشد؟

ج: اگر بچه ممیّز، وکیل باشد، کافی نیست، مگر در خواندن صیغه عقد (عقد بیع، نکاح، اجاره و...) و در مورد موکل نیز در مورد برخی امور که تصرفات[1] او را جایز می دانیم، می تواند دیگری را وکیل کند.

س3. آیا شخص سفیه یا مُفلِس (ورشکست) می تواند در امور مالی خود وکیل بگیرد؟

ج: کسی که حق تصرف در اموال خود را ندارد نمی تواند برای تصرف در اموالش وکیل بگیرد.[2]

س4. آیا درباره کار هایی مانند خرید و فروش و اجاره می توان شخص کافری را به وکالت انتخاب کرد؟

ج: اگر موجب سیطره و سلطنت کافر بر مسلمان نشود، وکیل کردن کافر اشکال ندارد.

س5. قرارداد وکالت در چه صورتی باطل میشود؟

ج:
1- فوت وکیل ؛
2- فوت موکل (اگر چه وکیل نداند) ؛
3- عارض شدن جنون إطباقی (دائمی) بر وکیل یا موکل (بطلان وکالت در جنون ادواری احتیاط واجب است) ؛
4- بنابر احتیاط واجب، عروض اغماء بر وکیل یا موکل ؛
5- تلف شدن آنچه وکالت در مورد آن است ؛ مثلاً در وکالت فروش خانه، خانه از بین برود ؛
6- خود موکل کار مورد وکالت را انجام دهد ؛ مثلاً در وکالت فروش خانه، خود موکل خانه را بفروشد ؛
7- موکل کاری کند که با مورد وکالت منافات دارد ؛ مثلاً در وکالت فروش خانه، موکل خانه را وقف کند ؛ چرا که عملکرد دوم لغو وکالت است ؛ 8- حَجر[3] موکل در مورد آن چیزیکه وکالت داده است.

س6. آیا «وکالت بلا عزل» صحیح و نافذ است؟

ج: اگر اصل وکالت بلا عزل را به صورت شرط نتیجه در ضمن عقد لازمی شرط نمایند، چنین وکالتی قابل عزل نیست.

س7. در وکالت بلاعزل اگر وکیل بمیرد، آیا قرارداد وکالت، باطل و ملک به صاحب اصلی برگردانده می شود؟

ج: با موت وکیل جائی برای عمل به وکالت نیست ولی آنچه را که بر طبق وکالت و با رعایت همه شرائط

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

انجام داده، باطل نمی شود.

س8. آیا وکیل می تواند برای انجام مورد وکالت، شخص دیگری را وکیل خود کند؟

ج: جایز نیست، مگر با اذن موکّل.

س9. آیا وکالت، الزام آور است یا اینکه موکل و وکیل می توانند یک طرفه وکالت را برهم بزنند؟

ج: عقد وکالت عقد جایز است ؛ یعنی قابل بر هم زدن است، لذا وکیل می تواند در حضور یا غیاب موکل، خودش را عزل کند و همچنین موکل می تواند وکیل را عزل کند.

س10. اگر وکیل در قراردادها و معاملات املاک و مستغلات باعث ضرر دیدن موکل شود، آیا ضامن است؟

ج: وکیل، امین است ؛ لذا اگر در انجام کارهای وکالت افراط و تفریط نکند، ضامن نیست.

س11. اگر مالک منزل مسکونی یا مغازه، نتواند در زمان عقد قرارداد اجاره، در بنگاه حاضر شود، ولی به صاحب بنگاه وکالت دهد که قرارداد را منعقد و قطعی و «قرض الحسنه[4] را دریافت کند، اما مالک بعد از حاضر شدن در بنگاه بخواهد قرارداد را به هم بزند یا با قیمت بیشتری آن را قبول کند ؛ آیا حق چنین کاری را دارد؟

ج: اگر وکیل کار مورد وکالت را انجام دهد، صحیح و نافذ است و مالک نمی تواند بعداً از این کار انصراف داده و یا وکیل را عزل کند.[5]

س12. اگر وکیل، اموال مُوکل خود را به مبلغی کمتر از قیمت واقعی آن بفروشد، آیا این معامله صحیح است؟

ج: در فرض سؤال که خارج از حیطه ای می باشد که موکل به او اجازه داده است، صحیح نیست و اصل عمل، فضولی است.

س13. اگر یکی از دو طرف معامله وکیل باشد، آیا لازم است مشاور املاک درباره عزل نشدن وکیل تحقیق کند؟

ج: لازم نیست.

س14. اگر پس از معاملهای که یک طرف آن وکیل است، برای مشاور املاک معلوم شود که مُوکل، وکیل را عزل کرده است، این معامله چه حکمی دارد؟ و وظیفه مشاور املاک چیست؟

ج: اگر وکیل پیش از رسیدن خبر عزلش (خبری که اطمینان می آورد) مورد وکالت را مقداری یا تماماً انجام دهد، کار او صحیح و نافذ است ؛ چون عزل زمانی نافذ است که وکیل مطلع شود.

س15. اگر مشاور املاک، طبق وکالتی حق خرید ملکی را داشته باشد و فروشنده به خاطر مشاور املاک تخفیف دهد ؛ آیا مشاور املاک میتواند آن مبلغ تخفیف داده شده را برای خود بردارد؟

ج: جایز نیست مگر با اجازه و رضایت موکل باشد.

س16. مشاور املاک، وکیل در فروش ملکی است ؛ اگر مالک بمیرد، آیا وکالت مشاور املاک همچنان باقی است؟

ج: با موت موکل، وکالت از بین می رود ؛ اگرچه وکیل اطلاعی از این امر نداشته باشد.

س17. صاحب مِلکی به مشاور املاک وکالت داده است که ملکش را به هر شخص حقیقی و یا حقوقی که خود صلاح بداند، بفروشد ؛ آیا مشاور املاک میتواندآن ملک را برای خود بردارد؟

ج: مانعی ندارد.

س18. شخصی در هنگام سفر، برادرش را وکیل رسمی کرده است تا خانه اش را به هرکسی حتّی به خودش بفروشد، ولی بعد از بازگشت از سفر از تصمیم خود برای فروش خانه منصرف شده و انصراف خود را به طور شفاهی به برادرش اطلاع داده، ولی برادر او به استناد وکالت رسمی، خانه را به خودش فروخته و سند آن را به نام خود ثبت کرده است ؛ آیا این معامله صحیح است؟

ج: اگر ثابت شود که وکیل بعد از اطلاع از عزل خود، هرچند به طور شفاهی، اقدام به فروش خانه به خودش نموده است ؛ بیع، فضولی و منوط به اجازه موکل است.

---

[1] . مثلاً بچه ده ساله شرعاً می تواند وصیت کند که از ثلث اموالش در کارهای خیر مصرف شود. حال، چنین فردی می تواند شخص دیگری را وکیل در وصیت کردن کند ؛ یعنی وصیت کردن را به فرد دیگری واگذار کند.

[2] . عدم حَجر: موکل (وکیل کننده) باید حق تصرف در مورد وکالت را داشته باشد. لذا شخص مفلس نمی تواند کسی را وکیل در فروش اموالش نماید اما در وکیل چنین شرطی نیست.

[3] . حجر و محجور به کسی گفته میشود که از تصرف در اموالش به دلیل ورشکستگی و ... منع شده است.

[4]. همان پول پیش و رهن عرفی.

[5] . اگر وکیل پیش از رسیدن خبر عزلش (خبری که اطمینان آور است) بخشی یا همه کاری را که وکالت آن را پذیرفته است، انجام دهد، کار او صحیح و نافذ است ؛ چون عزل زمانی نافذ است که وکیل مطلع شود.

س19. آیا جایز است هنگام معامله شخص سومی بدون اینکه قصد خرید ملکی را داشته باشد قیمت بالایی را برای آن پیشنهاد دهد؟

ج: بالا بردن قیمت کالا بدون قصد خرید به خاطر انطباق عناوینِ محرمه بر آن، مانند إضرار به مؤمن یا غَش، حرام است.

س20. پولی که شخص در مقابل عمل نجش[1] از فروشنده می گیرد، چه حکمی دارد؟

ج: معامله ای که بر اساس نجش انجام می گیرد، حرام است ؛ یعنی وقتی حسن به علی می گوید: "تو قیمت جنس را بالا ببَر تا من بتوانم این جنس را به مشتری به قیمت بالا بفروشم" ؛ در واقع، حسن علی را برای نجش، اجیر می کند. این اجاره، هم حرام و هم باطل است.

س21. آیا عمل نجش باعث بطلان معامله می شود؟

ج: معامله ای که از طریق نجش انجام می گیرد (معامله ای که بین بایع و مشتری انجام می گیرد، که فریب خوردۀ نجش است) صحیح است.

س22. اگر شک کنیم که گفتن بعضی سخنان در معامله، نجش است یا نه، تکلیف چیست؟

ج: مواردی که انسان نمی داند ؛ اگر شبهه، حکمیه باشد، احتیاط کند یا سؤال کند، اما اگر شبهه، موضوعیه باشد، حرام نیست.

[1] . نجش یا نَجَش، به معنای تحریک کردن و برانگیختن مشتری به خرید کالاست و به دو صورت است: 1) بالا بردن قیمت کالا از طرف کسی که قصد خرید آن را ندارد ؛ برای اینکه شخصی که می خواهد آن را بخرد، اغراء به جهل شود و به قیمت بالاتر بخرد ؛ مثال: کسی می خواهد اتومبیلی را که مثلاً پنج میلیون تومان می ارزد، بخرد ؛ شخص دیگری با آن فروشنده تواطی می کند و می گوید: "عجب اتومبیلی! من آن را هفت میلیون از شما می خرم". در حالیکه واقعاً قصد خرید ندارد ؛ به این، نجش گویند ؛ ۲) تعریف کردن از یک کالایی نه به عنوان اینکه می خواهد بخرد، بلکه می خواهد دیگری را ترغیب به خرید آن کالا کند ؛ مثلاً از اتومبیل تعریف های غیر واقعی کند.

س23. شخصی به صورت واسطه ای معامله می کند و در خیلی مواقع پولی رد و بدل نمیکند و صرفاً به دلیل اعتبار و خوش سابقه بودنش معامله انجام می دهد ؛ آیا او می تواند در سودی که به دست می آورد تصرف کند؟

ج: اگر ملک را می خرد و قیمت آن را به ذمّه می گیرد و سپس آن را به دیگری می فروشد، معامله مذکور بلامانع است.

سند عادی و رسمی

س24. آیا معامله ملکی که سند رسمی دارد ولی با سند عادی و بدون ثبت سند رسمی خریدوفروش می شود، صحیح است؟

ج: در تحقّق اصل خریدوفروش، تنظیم سند رسمی و ثبت آن شرط نیست بلکه معیار، وقوع نقل و انتقال از طرف مالک یا وکیل و یا ولیّ او است به نحوی که شرعاً صحیح باشد، هرچند در آن مورد اصلاً سندی تنظیم نشود.

س25. آیا مجرد تنظیم سند عادی بین فروشنده و خریدار برای تحقق بیع کافی است و سند آن محسوب می شود؟ و آیا قصد دو طرف به انجام عقد بیع برای انعقاد آن و الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی و تسلیم مِلک کافی می باشد؟

ج: مجرّد قصد بیع یا تنظیم سند عادی در مورد آن برای تحقّق بیع و انتقال مالکیت مبیع به مشتری کافی نیست و تا معامله به نحو صحیح شرعی واقع نشود، تنظیم سند رسمی به نام مشتری و درخواست تحویل کالا از سوی مالک لزومی ندارد.

س26. اگر دو نفر در معامله ای ، به توافق برسند و مشتری مبلغی را به عنوان بیعانه به فروشنده بپردازد و برای آن، سند کتبی، تنظیم و در آن شرط کنند که اگر یکی از آنان از انجام معامله خودداری کند باید مبلغی به دیگری بپردازد، آیا این مدرک به تنهایی سند بیع محسوب می شود؟ به این معنا که توافق و اراده دو طرف بر انجام بیع برای انعقاد و تحقق آثار آن کافی باشد تا اینکه اگر یکی از آنان از قطعی کردن معامله خودداری کند، طرف دیگر حق داشته باشد او را ملزم به پرداخت مبلغ (عمل به شرط) کند؟

ج: مجرّد قصد بیع یا توافق بر آن و یا وعده انجام آن هرچند با نوشتن سند کتبی راجع به آن همراه باشد، بیع محسوب نمی شود و برای تحقّق آن هم کافی نیست و شرط هم تا در ضمن عقد و معامله نباشد و یا عقد مبتنی بر آن منعقد نشود، اثری ندارد ؛ بنابراین تا بیع و نقل و انتقال بر وجه صحیح شرعی منعقد نشود، هیچ یک از دو طرف نسبت به طرف دیگر از جهت توافق و وعده انجام معامله حقّی پیدا نمی کنند.

قرارداد صوری

س27. آیا جایز است مشاور املاک، قرارداد صوری را با اطلاع از صوری بودن آن تنظیم نماید؟

ج: قرارداد صوری اثر شرعی ندارد و اگر تنظیم آن توسط مشاور املاک خلاف مقررات نظام جمهوری اسلامی یا مستلزم تضییع حقوق کسی باشد، جایز نیست و بابت تنظیم آن نمی تواند اجرتی را مطالبه نماید.

قرارداد ضرری

س28. آیا مشاور املاک میتواند قرارداد ضرری را تنظیم کند؟ به این صورت که می داند یکی از دو طرف معامله ضررخواهد کرد و آیا اطلاع دادن لازم است؟

ج: موارد، مختلف است.

س29. چنانچه یکی از دو طرف معامله پس از عقد قرارداد، سهواً خسارتی به طرف دیگر وارد کند، آیا مشاور املاک مسئولیتی دارد؟

ج: شرعاً مسئولیتی متوجه مشاور املاک نمی باشد.

قرارداد حرام

س30. اگر مشاور املاک بداند فرد اجاره کنندهی مغازه یا خانه در آن کارهای حرامی انجام خواهد داد، آیا می تواند با چنین کسی قرارداد اجاره تنظیم کند؟

ج: اگر اجاره دادن مکان به او عرفاً کمک به عمل حرام محسوب شود، اجاره جایز نیست و همچنین اگر وظیفه نهی از منکر باشد نباید اجاره بدهد.

س31. آیا مشاور املاک می تواند با کفار در تنظیم قرارداد همکاری کند؟

ج: همکاری و معامله با کافر فی نفسه اشکال ندارد، مشروط به این که آن کار از کارهای حرام و خلاف مصالح عمومی اسلام و مسلمانان نباشد.

بیعانه[1]

س32. آیا بیعانه گرفتن در خریدوفروش و اجاره جایز است؟ و آیا می توان شرط کرد که اگر طرف مقابل معامله یا اجاره را انجام ندهد، بیعانه پس داده نمی شود؟

ج: شرط مذکور شرط پرداخت مبلغی در صورت انصراف از انجام معامله است و این قبیل شروط، به مجرّد ذکر و ثبت آنها در ضمن تنظیم قرارداد بیع و امضای آن، تا زمانی که در ضمن عقد ذکر نشوند، اثری ندارند، ولی با ذکر در ضمن عقد یا انعقاد عقد مبتنی بر آن[2] صحیح بوده و وفا به آن هم واجب است .

س33. اگر پرداخت بیعانه در عقد لازم شرط نشده باشد، ولی مشتری به سبب الزام مالک به انجام دادن معامله با وی، بیعانه را پرداخت کند ؛ آیا این نوع پرداخت بیعانه جایز است؟

ج: شرط تا در ضمن عقد و معامله نباشد و یا عقد مبتنی بر آن منعقد نشود اثری ندارد ؛ بنابراین، تا بیع و نقل و انتقال بر وجه صحیح شرعی منعقد نشود، هیچ یک از دو طرف نسبت به طرف دیگر از جهت توافق و وعده انجام معامله حقّی پیدا نمی کنند.

س34. بعد از اینکه فروشنده بیعانه را از مشتری گرفت، آیا فروشنده می تواند همان مِلک را به شخص دیگری بفروشد؟ و اگر بفروشد، آیا معامله صحیح است؟

ج: تا معامله شرعی به صورت کامل انجام نشده است هیچ یک از دو طرف نسبت به طرف دیگر از جهت توافق و وعده انجام معامله حقّی پیدا نمی کنند.

---

[1]. در معاملات، متعارف است که دو نفر در بیع یا اجاره ای که می خواهند انجام دهند، نخست با یکدیگر به توافق می رسند تا در آینده آن را قطعی کنند و گاهی کسی که در صدد خرید یا اجاره است برای استحکام کار، مبلغی در اختیار طرف مقابل می گذارد که به آن بیعانه گفته می شود.

[2] . معنای انعقاد عقد مبتنی بر بیعانه این است که مثلاً مالک بگوید: اگر بیعانه پرداخت نکنی و راضی نشوی که در صورت انصراف، بیعانه مال من شود، من این عقد بیع را انجام نخواهم داد.

س35. اگر دو طرف قرارداد به توافق برسند و فقط برای ثبت آن به مشاور املاک مراجعه کنند ؛ آیا مشاور املاک میتواند حق کمیسیون را به طور کامل دریافت کند؟

ج: این گونه امور تابع قوانین و مقررات است.

س36. اگر در تمدید قرارداد اجاره، فقط در ذیل قراردادنامه قبلی تمدید آن نوشته شود، گرفتن حق کمیسیون کامل توسط مشاور املاک جایز است؟

ج: این گونه امور تابع قوانین و مقررات است.

س37. گرفتن حق کمسیون بیش از مقدار مصوّب و با توجه به اینکه توافقی بین خریدار و فروشنده و مشاور املاک صورت نگرفته و دو طرف معامله از مقدار مبلغ کمسیون اطلاع کافی ندارند، چه حکمی دارد؟

ج: این گونه امور تابع قوانین و مقررات است.

س38. خریداری به مشاور املاک مراجعه کرده، از او میخواهد که ملکی را برای او پایین تر از قیمت بازار بخرد و در عوض فلان درصد به او می دهد یا حق کمیسیون را دو برابر پرداخت میکند ؛ آیا این کار اشکال دارد؟

ج: فی نفسه اشکالی ندارد مگر اینکه برخلاف قوانین و مقررات باشد.

س39. ملکی در مشاور املاک، معامله و حق کمیسیون پرداخت می شود ولی معامله بعد از 24 ساعت فسخ می شود، آیا مشاور املاک باید حق کمیسیون را برگرداند؟

ج: تابع قوانین و مقررات مربوط بوده، که اگر بر طبق آن مستحق است، برگرداندن حق کمیسیون لازم نیست.

س40. اگر فروشنده یا خریدار با اختیار خود حق کمیسیون را بیشتر پرداخت کند، گرفتن آن برای مشاور املاک چه حکمی دارد؟

ج: فی نفسه اشکال ندارد.

س41. اگر مشاور املاک انجام معامله را برای تغییر قیمت ها به تأخیر بیندازد تا حق کمیسیون بیشتری دریافت کند ؛ آیا این کار جایز است؟

ج: اگر مشاور املاک وکیل در انجام معامله باشد، این کار که خلاف مصلحت موکل است، جایز نیست.

س42. اگر مشاور املاک، برای فروش ملکی بیش از حد تعریف و اغراق کند، حکم این کار چیست؟

ج: معامله باطل نیست، اما اگر خلاف واقع بگوید مرتکب گناه شده است.

س43. به همراه مشاور املاک برای دیدن منزلی رفتیم که پس از بازدید از خرید آن منصرف شدیم، سپس با شخص دیگری به دیدن همان منزل رفتیم و بدون اینکه مشاور املاک اول مطلع شود، همان خانه را معامله کردیم ؛ آیا مشاور املاک اول در این رابطه حقی دارد؟

ج: مشاور املاکی حق دارد در برابر راهنمایی و همراهی کردن مشتری برای نشان دادن منزلی که در معرض فروش گذاشته شده، مطالبه اجرت کند، ولی درصورتی که واسطه در انجام معامله نباشد و در این ارتباط نقشی نداشته باشد، حق مطالبه اجرت در برابر تحقق معامله بین فروشنده و خریدار را ندارد و اگر در این زمینه قانون و مقرّراتی وجود داشته باشد باید مراعات گردد.

س44. شخصی برای فروش منزل خود به بنگاه معاملات املاک مراجعه کرده و با کمک او موفق به یافتن مشتری و تعیین قیمت خانه شده است، ولی مشتری برای فرار از پرداخت حق مشاور املاک، معامله را با خود فروشنده انجام داده است ؛ آیا پرداخت حق کمیسیون لازم است؟

ج: مجرّد مراجعه به مشاور املاک، موجب استحقاق او برای گرفتن اجرت معامله نمی شود، ولی اگر اقدام به انجام عملی برای هر یک از دو طرف معامله نموده باشد، مستحق گرفتن اجرة المثل آن عمل از کسی که کار را برای او انجام داده، می باشد.

س45. اگر مشاور املاک به مالک بگوید که وکالت فروش را به من بده و من ملک را هر چه بیشتر از قیمت تعیین شده بفروشم، آن برای من باشد ؛ این کار از نظر شرعی چه حکمی دارد؟

ج: فی نفسه اشکال ندارد، اما نباید قیمت را به اندازه ای بالا ببرد که در حق مشتری اجحاف شود.

س46. بعضی از مشاوران املاک وقتی متوجه میشوند که مشتری قدرت خرید بالایی دارد، قیمت ملک را اندکی بیشتر میگویند ؛ آیا این کار شرعا جایز است؟

ج: فروش ملکی که قیمت معیّنی از طرف دولت ندارد، به قیمتی که مورد توافق خریدار و فروشنده است و اجحاف در حق خریدار هم نباشد، اشکال ندارد.

س47. اگر خریدار و فروشنده درباره قیمت ملکی توافق کنند اما مشاور املاک دخالت کند و آن ملک را ارزانتر از فروشنده بخرد و در اختیار همان خریدار قرار دهد، این کار مشاور املاک چه حکمی دارد؟

ج: این کار مشاور املاک کراهت دارد.

س48. آیا تصدیق و تأیید قولنامه و مهر و امضا کردن آن در دفتر مشاور املاک، فروشنده و مشتری را از حضور شهود بی نیاز میکند؟

ج: فی نفسه کفایت نمی کند.

س49. اگر مشاور املاک یا فروشنده در انجام معامله، دروغ گفته باشند، آیا علاوه بر حرمت دروغ گفتن، معامله هم باطل است؟

ج: دروغ گفتن حرام است ولی غالبا باعث بطلان معامله نمی شود.[1]

[1]. در برخی موارد معامله باطل می شود ؛ مثل اینکه برنج بفروشد و بعد معلوم شود آنچه را که فروخته، گندم بوده است.

س50. اگر خریدار دوم به مشاور املاک پولی بدهد که او از هر راهی که شده معامله ی فروشنده با خریدار اول را به هم زده، معامله را با خریدار دوم انجام دهد ؛ الف) آیا معامله دوم صحیح است؟ ب) این کار مشاور املاک و پول دریافتی او چه حکمی دارد؟ ج) آیا مشاور املاک در قبال خریدار اول ضامن است؟

ج:
الف) اگر معامله ی اول به وجه صحیح شرعی و قانونی فسخ شود، معامله ی دوم اشکال ندارد والاّ معامله ی دوم فضولی است.
ب) اگر از راه غیرقانونی یا غیر شرعی معامله را به هم بزند، جایز نیست.
ج) اگر مبیع را بدون وجه شرعی از مشتری اول بگیرد، ضامن است.

س51. اگر مشاور املاک بدون اطلاع مالک، ملک او را به مشتریان نشان ندهد تا آن را به آشنایان خود بفروشد، این نوع رفتار و معامله چه حکمی دارد؟

ج: درصورتی که این کار خلاف مصلحت مالک باشد، جایز نیست.

س52. اگر مشاور املاک منافع خریدار یا فروشنده را بر دیگری ترجیح بدهد، حکمش چیست؟

ج: مشاور املاک از طرف هر یک از خریدار یا فروشنده وکیل باشد، باید مصلحت موکل خود را مراعات نماید.

س53. مستأجر یا مشتری در بعضی موارد شروط معامله را نمیداند ؛ اگر صاحب املاکی که شروط معامله را میداند، از این شروط سوءاستفاده کند ؛ آیا در این صورت، معامله، صحیح است؟

ج: موارد مختلف است ؛ اگر شرایط صحت معامله مراعات نشود، باطل است.

س54. اگر مشاور املاک، مزایا و محاسنی را برای ملکی بیان کند و بعد از معامله خلاف آن ثابت شود، آیا مشتری میتواند به مشاور املاک مراجعه کرده، جبران ضرر و زیان خود را بخواهد؟

ج: اگر بودن محاسنی که ذکر شده است، ضمن معامله شرط شود و یا مشتری مِلک را ندیده باشد و با توصیف های مشاور املاک بخرد، درصورتی که خلاف آن ثابت شود، مشتری می تواند معامله را فسخ کند، اما نمی تواند مطالبهی ضرر و زیان کند.

س55. اگر مشاور املاک، برای مِلک کسی مشتری پیدا کند ولی آن را بیشتر از آنچه که به مالک گفته است، بفروشد و وجه اضافی را برای خودش بردارد ؛ آیا کار او شرعاً اشکال دارد؟

ج: اگر این کار بدون اطلاع مالک انجام شود، جایز نیست.

س56. آیا فاش کردن دروغ های فروشنده مثلاً به خاطر گران فروختن مِلک یا گفتن اوصاف غیر واقعی درباره مِلک، برای مشتری و افراد دیگر، غیبت محسوب می شود (مثلاً بگوید ایشان شخص گران فروشی است و...) ؟

ج: اگر کسی درباره ی امری مشورت بخواهد و این امر مستلزم غیبت باشد، لازم است از آن شخص غیبت کنید.

س57. آیا مشاور املاک شرعاً تعهدی در قبال گفتن عیوب ملک مورد فروش دارد؟

ج: فی نفسه تعهدی ندارد، مگر اینکه اطلاع داشته باشد و مشتری از ایشان سؤال نماید.

س58. اگر مشاور املاک بداند که مشتری مکان اجاره شده را برای انجام کار خلاف شرع یا خلاف قانون می خواهد، چه وظیفه ای دارد؟

ج: اگر عمل ایشان از موارد اعانه و کمک بر معصیت می شود، جایز نیست.

س59. خریدوفروش و تنظیم قرارداد در بنگاه های مشاور املاکی که خارج از سیستم نظارتی (کد رهگیری) کار میکنند، چه حکمی دارد؟

ج: مراعات قوانین نظام جمهوری اسلامی لازم است.

س60. اگر شخصی در ضمن کار اداری، معاملات ملکی نیز انجام دهد، آیا سودی را که به دست می آورد حلال است؟

ج: در ساعاتی که طبق قرارداد باید برای اداره کار کند نباید کار دیگری انجام دهد و اگر کار دیگری انجام داد، حق دریافت حقوق آن ساعات را ندارد ؛ اما در فرض سؤال، معامله ی ملکی را که انجام می دهد، باطل نیست و مالک سود می شود.

احکام عمومی خریدوفروش

خریدوفروش از معاملاتی است که شرعاً صحیح بوده و در بین مردم بسیار رایج است و در اصطلاح شرعی، خریدوفروش، عقد بیع نامیده می شود. بیع در لغت به معنای فروختن است، اما این کلمه به معنای خریدن هم به کار می رود.[1]

[1]. لسان العرب، ج 8، ص 23.

س61. آیا در خریدوفروش، لازم است که الفاظ خاصی گفته شود و یا ثبت رسمی صورت بگیرد؟

ج: هر لفظ یا عملی که مقصود[1] را برساند برای انعقاد خریدوفروش کافی است.[2]

س62. آیا امضاکردن، نوشتن، اشاره کردن و یا هر لفظی که نشان دهنده ایجاد عقد معامله بین خریدار و فروشنده باشد، برای صحت معامله کافی است؟

ج: هر لفظ یا عملی که نشانگر نقل و انتقال کالا و قیمت آن از طرف فروشنده و خریدار باشد، کافی است.

---

[1]. یعنی خرید و فروش، نقل و انتقال کالا و پرداخت قیمت آن.

[1]. بعد از آنکه معامله بر وجه شرعی واقع شد، محکوم به صحت و لزوم است و عدم انشای صیغه ضرری به صحت آن نمی زند. (اجوبه الاستفتائات س 1471)

معامله معاطا[1]

س63. اگر موقع معامله صیغه ی بیع خوانده نشود، ولی فروشنده در مقابل پولی که از خریدار می گیرد، مال خود را مِلک خریدار کند و او هم تحویل بگیرد ؛ آیا معامله صحیح است؟

ج: معامله صحیح است و هر دو مالک می شوند.

س64. اگر خریدوفروش به صورت معاطات انجام گیرد، آیا چنین معامله ای صحیح بوده و پای بندی به آن لازم است؟

ج: خریدوفروش معاطاتی از عقود لازم است و نمی توان بدون حق فسخ آن را بر هم زد.

---

[1]. معامله ای که با رضایت دو طرف انجام شده است و الفاظ عقد در آن تلفظ نمی شود.

س65. در فروش کالا دریافت چه مقدار سود شرعاً جایز است؟

ج: فروش کالایی که قیمت معیّنی از طرف دولت ندارد، به قیمتی که مورد توافق خریدار و فروشنده است و إجحاف در حق خریدار هم نباشد، اشکال ندارد.[1]

س66. شخصی ملکی را خریده است و پس از زمان اندکی، مثلاً چند ساعت یا یک روز، بدون آنکه ملک را ببیند و در آن تصرف کند، آن را به قیمت بیشتری می فروشد ؛ حکم این معامله چیست؟

ج: مانع ندارد.

س67. حکم شرعی گران فروشی چیست؟

ج: اگر گران فروشی به حد اجحاف به مشتری برسد و یا خلاف مقررات دولت اسلامی باشد، جایز نیست.

س68. فردی زمینی را به وکالت از مالک آن با سند عادی به شخصی فروخته و مقداری از پول آن را گرفته است با این شرط که بعد از پرداخت مبلغ باقی مانده، سند را به صورت رسمی به نام مشتری ثبت نماید، ولی او باقی مانده ی پول را نپرداخت و در نتیجه سند رسمی ملک به اسم موکل باقی ماند و تا به حال زمین در دفتر ثبت اسناد رسمی به نام مشتری نشده است. در این مدّت، مشتری، اقدام به ساخت بدون مجوّز چند مغازه در آن زمین نموده است و به همین دلیل مالیاتهایی مثل مالیات اجاره و تعاون برای آن در نظر گرفته شده است، درحالی که این زمین، که دوازده سال پیش با سند عادی فروخته شده، زمینی خالی بوده و بعلاوه در قرارداد بیع تصریح شده است که هنگام ثبت سند رسمی به نام مشتری همه هزینه ها به عهده اوست ؛ مالیاتهای مذکور برعهده چه کسی است؟

ج: مالیاتها و هزینه هایی که به اصل زمین و یا به فروش آن تعلّق گرفته، بر عهده فروشنده است و آنچه به ساختمانی که در زمین ساخته شده و یا به زمین به خاطر ساختمان سازی در آن تعلّق گرفته، بر عهده خریدار است که آن مغازه های تجاری را در زمین ساخته است و اگر در ضمن عقد شرط توافق شده که هزینه ها بر عهده یک طرف باشد باید به همان صورت عمل نمایند.

---

1. معمولا اصناف مختلف سود های متفاوتی را با توجه به نوع کالا و عمده فروشی یا تک فروشی کالاها معین کرده اند که قانون خریدوفروش تلقی می شود.

س69. شخصی خانه اش را فروخته و بعد از فروش، چراغ ها، آبگرمکن و اشیایی از این قبیل را برداشته است ؛ آیا کار او اشکال دارد؟

ج: اشیاء مذکور و مانند آنها اگر هنگام فروش خانه از نظر عرف، تابع آن محسوب نشوند، تا زمانی که بر فروشنده شرط نشده باشد که آنها را به همان صورت در خانه باقی بگذارد، مبادرت او به برداشتن آنها برای خودش اشکال ندارد.

س70. طبقه اول ساختمانی را خریده ام ؛ در هنگام خرید، کولر در بالکن قرار داشت و هنوز هم در همان جاست و آب آن از طریق لوله ای که از لوله اصلی موجود در طبقه همکف قرار دارد، گرفته شده است. این لوله از کنار دیوار تا کولر امتداد دارد و در حال حاضر مالک طبقه همکف به این دلیل که استفاده از آن طبقه، ویژه اوست، آب کولر را قطع کرده است ؛ این عمل او چه حکمی دارد؟

ج: اگر در عقد بیع ذکر نشده که شما حق استفاده از لوله آب موجود در حیاط طبقه همکف را دارید، حق ندارید مالک آن طبقه را ملزم به آن نمائید.

س71. بنده خانه ای را به همراه پارکنیگ ماشین، انباری و سایر لوازم از فردی خریدم، ولی او فقط خانه را به من تحویل داد و از سند معامله هرچیزی را که دلالت می کرد پارکینگ ماشین جزء معامله بوده است، حذف کرد. در حالی که در برابر پارکینگ و سایر چیزهایی که در سند معامله گفته شده، پول دریافت کرده است ؛ این مسئله چه حکمی دارد؟

ج: بر فروشنده واجب است مبیع را با همه ملحقات و توابع آن که معامله روی آن صورت گرفته است تحویل دهد ؛ اعم از اینکه در برابر آن، پول پرداخت شده باشد یا آنکه انضمام آن به مبیع شرط شده باشد و جایز است مشتری او را ملزم به این کار نماید.

تعریف

72. منظور از حق شفعه در خریدوفروش چیست؟

ج: اگر یکی از دو شریک سهم خود را به شخص سومی بفروشد، شریک دیگر نسبت به خرید آن اولویت داشته و می تواند با وجود شرایط شفعه[1]آن سهم را از مشتری بگیرد. بنابراین، اگر شریک آنچه را که مشتری به عنوان ثمن معامله به فروشنده داده، بپردازد آن وقت مشتری و شریک حق ممانعت ندارند. این حقی را که شریک در این روند داراست، حق شفعه می نامند و صاحب این حق را شفیع گویند.

معیار و شرایط

73. اگر چند نفر در ملکی شریک باشند و دو نفر از شرکاء سهم خود را بفروشند، آیا بقیه حق شفعه دارند؟

ج: از شرایط شفعه این است که شرکا باید دو نفر باشند، نه بیشتر.

74. حق شفعه در چه مواردی ساقط می شود؟

ج:
-1 معامله شریک با مشتری به هر دلیلی به هم بخورد ؛ مثلاً فسخ شود ؛
-۲ شفیع حق خود را اسقاط کند ؛ مثلاً بگوید از حقم گذشتم ؛
-۳ از ظواهر حال و قرائن عرفاً فهمیده شود که شفیع قبل از معامله با شخص ثالث، راضی به آن بوده است

۴-کل سهم مشاع فروشنده قبل از اعمال شفعه، تلف شود ؛
-۵ شفیع قبل از اعمال خیار شفعه خود، سهمش را بفروشد ؛
-۶ ابتدا خرید سهم مشاع به شریک پیشنهاد داده شود و او رد کند.

75. اگر شخصی بدون اجازهی شریک خود، مِلکی را بفروشد و خریدار هم آن را به شخص دیگری بفروشد، در این صورت شریک آن شخص، ملک فروخته شده را از چه کسی مطالبه نماید؟

ج: اگر مشتری قبل از استفادهی شریک از حق شفعه، در مبیع تصرف کرد و آن را به دیگری فروخت، شفیع می تواند با اعمال حق شفعه، مبیع را از مشتری اول بگیرد که در این صورت معامله ی دوم باطل است و اگر از مشتری دوم بگیرد، معامله ی دوم نیز صحیح است.

76. آیا در حق شفعه لازم است که شفیع[2] از قیمت ملک فروخته شده خبر داشته باشد؟

ج: شفیع باید قیمت و ثمن معامله را بداند و اگر به مشتری بگوید: "با هر قیمتی خریدی به من پس بده"، اعمال شفعه باطل است و نیاز به اعمال شفعه صحیح مجدد است.

77. آیا إسقاط حق شفعه قبل از اینکه شریک سهم خود را بفروشد، با توجه به اینکه اسقاط چیزی است که هنوز محقق نشده است (إسقاط ما لَم یَجِب) صحیح است؟

ج: تا زمانی که حق شفعه، محقق نشده و با اقدام یکی از دو شریک به فروش سهم خود به شخص سومی

فعلیت پیدا نکرده، اسقاط آن صحیح نیست ؛ ولی اشکال ندارد که یکی از دو شریک در ضمن عقد لازمی ملتزم شود، که اگر شریک او سهم خود را به فرد دیگری بفروشد، أخذ به شفعه نکند.

حق شُفعه و ارث

78. اگر صاحب حق شفعه بمیرد، آیا این حق به ورثه او منتقل می شود؟

ج: حق شفعه ارث برده می شود ؛ بنابراین، اگر همه ی ورثه أخذ به شفعه و إعمال شفعه کرده اند، در مال فروخته شده به مشتری به نسبت سهم الارث حق دارند.

79. اگر برخی از ورّاث در إعمال حق شفعه مخالفت کنند، وظیفه چیست؟

ج)
1: بنا بر احتیاط واجب، بین مشتری و ورثه ای که حق شفعه را إعمال نموده اند، مصالحه شود و رضایت طرفینی به دست آید ؛ یعنی رضایت مشتری جلب شود و مشتری نیز رضایت ورثه را جلب کند.
2 : تا زمانی که همه ورثه موافقت نکرده اند، بعضی از آنها حق اخذ به شفعه را ندارند.

80. در صورت ازدنیارفتن فروشندهی مِلک مُشاعی، آیا شریک می تواند تقاضای حق شفعه کند؟

ج: در فرض سؤال، حق شفعه ساقط نمی شود.

حق شُفعه و وقف

81. درصورتی که یک مِلک موقوفه برای دو نفر باشد و یکی از آن دو حق فروش داشته باشد و سهم خود را به شخص سومی بفروشد، آیا حق شفعه برای شریکش ثابت می شود؟ همچنین اگر دو نفر مِلک موقوفه ای را اجاره کنند و سپس یکی از آن دو حق خود را از طریق صلح یا إجاره به شخص سوّمی واگذار کند ؛ آیا حق شفعه در ملک إجارهای ثابت می شود؟

ج: حق شفعه، مربوط به جایی است که شراکت در مالکیت عین باشد و یکی از دو شریک، سهم خود را به فرد سوّمی بفروشد ؛ بنابراین، در وقفی که برای دو نفر است، بر فرض که فروش آن هم جایز باشد و یکی از دو شریک سهم خود را به شخص دیگری بفروشد، حق شفعه وجود ندارد ؛ و همچنین در عین مورد اجاره هم اگر یکی از آن دو حق خود را به دیگری واگذار کند، حق شفعه وجود ندارد.

تخلف در حق شفعه

82. شخصی یک طبقه از خانه ی دوطبقه ای را که ملک دوبرادر است، اجاره کرده و همین مستأجر نیز از یکی از برادرها طلبکار است و آن دوبرادر، دوسال است که با وجود مطالبه ی شدید طلبکار (مستأجر) از پرداخت بدهی خودداری می کنند ؛ به طوری که شرعا باعث ثبوت حق تقاص[3] برای طلبکار می شود و قیمت خانه هم بیش از مبلغ طلب اوست ؛ اگر در این صورت او برای تقاص به مقدار طلب خود از آن خانه تصاحب کند و با آنان در آن خانه شریک شود ؛ آیا در مقدار باقی مانده حق شفعه دارد؟

ج: در فرض مورد سؤال، موضوع حق شفعه، محقق نیست ؛ زیرا حق شفعه برای شریکی است که شریک او سهم خود را به شخص سومی بفروشد و شراکت هم قبل از بیع باشد، نه برای کسی که با خرید سهم یکی از دو شریک و یا تصاحب آن بر اثر تقاص، با دیگری شریک شود ؛ به علاوه، حق شفعه در صورتی در فروش سهم یکی از دو شریک ثابت می شود که فقط دو نفر در آن ملک شریک باشند نه بیشتر.

83. ملکی از آن دو نفر است و هر یک مالک نصف آن هستند و سند مالکیت هم به نام هر دو نفر است و بر اساس سند عادی تقسیم نامه که به خط آنان

نوشته شده، ملک مزبور بین آنان به دو قسمت با حدود مشخصی تقسیم و توزیع شده است ؛ آیا درصورتی که یکی از دو شریک، سهم خود را بعد از تقسیم و اِفراز فقط به این دلیل که سند آن ملک بین آنان مشترک است، به شخص سومی بفروشد، شریک دیگر حق شفعه دارد یا خیر؟

ج: در هنگام معامله، اگر سهم فروخته شده از سهم شریک دیگر، مفروز و با حدود خاصی از آن جدا شده باشد، صِرف هم جواری یا شراکت قبلی و یا اشتراک در سندِ ملک باعث ثبوت حق شفعه نمی شود.

84. دو نفر زمینی را خریده و بیست سال است که به طور مشترک در آن زراعت می کنند و در حال حاضر یکی از آنان سهم خود را به شخص دیگری فروخته است ؛ آیا او چنین حقی دارد یا آنکه فقط حق فروش به شریک خود را دارد؟ و اگر او از فروش زمین به شریکش خودداری کند، آیا شریک او حق اعتراض دارد؟

ج: شریک حق ندارد شریک دیگر خود را وادار به فروش سهم خود به او نماید و درصورتی که آن را به دیگری هم بفروشد، حق اعتراض ندارد ؛ ولی بعد از انجام معامله ی بیع، درصورتی که همه ی شرایط حق شفعه در آن مورد وجود داشته باشد، می تواند اخذ به شفعه نماید.

---

1. شرائط حق شفعه عبارتند از:

۱) مال مورد نظر قابل نقل نباشد ؛ مثل زمین، درخت و... و در عین حال قابل تقسیم هم باشد ؛

۲) حق شفعه در مورد سهم مشاع است ؛ بنابراین اگر سهم هر یک تفکیک و مشخص شده باشد و یکی از دو شریک سهم جدا شده خود را بفروشد، شریک دیگر حق شفعه ندارد ؛

۳) شرکا هر یک از نظر شرعی مالک عین یا دارای اختیار باشند ؛

4) انتقال سهم با فروش باشد نه سایر معاوضات، مثل هدیه و... ؛

5) شرکا دو نفر باشند، نه بیشتر ؛

6) شفیع (شریک) باید قادر به پرداخت ثمن باشد ؛ مگر مشتری راضی به صبر کردن شود ؛

7) شفیع باید هنگام پس گرفتن سهم مشاع، ثمن مشتری را همراه داشته باشد ؛

۸) اگر مشتری مسلمان باشد، شفیع نیز باید مسلمان باشد ؛

9) پس از اطلاع از فروش به مشتری، شفیع از آن زمان حق پیدا می کند ؛

10) شفیع می تواند سفیه باشد. اگرچه در موردی که ممنوع از تصرف است، اذن ولی نیاز دارد. همچنین می تواند صغیر یا مجنون باشد اما متولی اخذ مال ؛ یعنی ولی آنان، غیر از پدر یا جد باید مصلحت شفیع را رعایت کنند. در مورد پدر و جد، رعایت عدم مفسده کافی است ؛

11) شریک که فروشنده است، ولی شرعی شفیع نباشد ؛ مثلاً پدر بچه صغیر اگر با بچه در زمینی شریک باشد و سهم خود را به فردی فروخته، نمی تواند به عنوان ولی شفیع اعمال حق شفعه کند. همچنین اگر شریک، وکیل مطلق شریک دیگر باشد، نمی تواند برای موکل خودش اعمال شفعه کند. (رساله آموزشی مقام معظم رهبری دامت برکاته ج2، ص182)

[2]. به شریک دارای حق شفعه «شفیع» گفته می شود.

[3]. تصاحب مال دیگری را در ازای مال خود بدون اذن وی «تقاص» گویند.

معامله با کودک نابالغ

س85. خریدوفروش و معامله کردن با کودکان نابالغ چه حکمی دارد؟

ج: معامله با بچه ی نابالغ باطل است ؛ هرچند ممیّز بوده و با اذن ولیّ او باشد. مگر آنکه مبیع [1] از چیزهای کم ارزشی باشد که معامله ی آن برای بچه‌ها متعارف است. یا اینکه بچه فقط واسطه ای است که پول را به فروشنده و جنس را به خریدار می‌رساند یا به عکس.

معامله با سرپرست کودک

س86. سرپرست کودک در تصرفات مالی مانند خریدوفروش و ... چه کسی است؟

ج: سرپرستی بچه ی نابالغ، ابتدا با پدر یا اجداد پدری و سپس با قیّمی است که از طرف آن ها تعیین شده باشد و اگر این ها نباشند حاکم شرع مسئول رسیدگی به امور بچه خواهد بود و اگر هیچ یک از اینها نباشند یا رسیدگی نکنند، وظیفه ی مؤمنین است که به امور کودک نابالغ رسیدگی کنند ؛ البته مؤمن عادل، مقدم بر مؤمن غیر عادل است.

س87. سرپرست کودک تا چه اندازه می تواند در اموال او تصرف کرده و معاملاتی مانند بیع واجاره انجام دهد؟

ج: تصرفات پدر و جد پدری نباید مفسده ای برای کودک داشته باشد، هرچند احتیاط مستحب رعایت مصلحت نیز می باشد وقیّم بچه باید تصرفات او مصلحتی برای کودک داشته باشد.

س88. آیا مادر کودک میتواند ملک او را بفروشد؟

ج: مادر بچه بدون اجازه ی ولیّ یا قیّم او نمی تواند چنین تصرفی داشته باشد.

س89. آیا حاکم شرع می تواند درباره ملک کودک تصرفاتی مانند بیع انجام دهد؟

ج: در مواردی که حاکم شرع ولیّ بچه است، تصرفاتی که برای بچه مفسده نداشته باشد توسط حاکم شرع مانع ندارد.

س90. آیا حاکم شرع می تواند مانع فروش ملک کودک توسط ولیّ یا قیّم کودک شود؟

ج: اگر برای حاکم شرع، هرچند از طریق قرائن و شواهد ثابت شود که معامله قیّم یا ولیّ بچه باعث ضرر و مفسده برای طفل خواهد شد، می تواند مانع انجام آن شود.

س91. اگر قیّم در فروش ملک کودک مصلحت او را رعایت نکند، آیا خریدار و مشاور املاک می توانند این کار را انجام دهند؟

ج: اگر مصلحت بچه رعایت نشود، معامله ی مذکور باطل است.

---

[1]. مبیع، کالا و شیئی است که درباره آن معامله می شود.

س92. سرپرستی شخص دیوانه بر عهده چه کسی است؟

ج: اگر عارض شدن جنون قبل از بلوغ است، حکم کودک غیر بالغ را دارد. اگر عارض شدن جنون بعد از بلوغ است،ولایت با حاکم شرع است. لکن احتیاط[1] آن است که پدر و جد پدری نیز موافقت کنند.

س93. آیا می توان کسی را که طبق تعریف پزشکی و روانشناسی از نظر هوشی در حد خیلی پایینی قرار دارد، از تصرف در اموالش منع کرد؟

ج: صرف اینکه طبق معاینات پزشکی کسی درک و هوش پایینی داشته باشد، موجب نمی شود از تصرف در اموالش منع شود ؛ بلکه همینکه عرفاً عاقل باشد، کافی است.

س94. آیا فردی که به سبب سکته مغزی قسمتی از مغزش از کار افتاده و حواس خوبی ندارد، می تواند معاملاتی درباره اموال خود انجام دهد، یا مثلاً اموالش را به طور مساوی بین فرزندانش تقسیم کند؟

ج: اگر عرفاً عاقل بوده باشد می تواند در همه اموال خود تصرف نماید.

---

1. احتیاط واجب.

سفیه

س95. منظور از سفیه که در شرع مقدس اسلام از تصرف در اموال خودش منع شده، کیست؟

ج: سفیه، کسی است که مال خود را در کارهای بیهوده ا ی که هیچ غرض عقلایی ندارد، مصرف می کند. گفتنی است که سفیه، غیر از دیوانه است.

س96. تشخیص سفاهت بر عهده چه کسی است؟

ج: تشخیص سفاهت بر عهده عرف است و نیازی به حکم حاکم ندارد. ولی در مورد باطل کردن معاملات سفیه باید سفیه بودن او از طریق شرعی ثابت شود.

سرپرست سفیه

س97. اولیای تصرف سفیه و سرپرست وی چه کسانی هستند؟

ج: اگر از دوران کودکی سفیه بوده و با همان حال بالغ شده، حکم آن مانند کودک غیر بالغ است ولی اگر بعد از بلوغ سفیه شده، حاکم شرع ولیّ اوست.

معاملات سفیه

س98. معامله با سفیه چه حکمی دارد؟

ج: اگر سفه، متصل به زمان صغر باشد و یا حاکم او را از معامله منع نموده باشد، معاملاتش باطل است ؛ ولی اگر سفه بعد از بلوغ و رشد بوده، مادامی که حاکم او را منع ننموده، معاملاتش صحیح است.

س99. اگر معامله ای صورت گیرد ولی بعد از چند روز متوجه شویم که فروشنده، سفیه و ممنوع از معامله بوده، آیا معامله انجام شده باطل است؟

ج: باطل است مگر اینکه ولیّ سفیه اجازه دهد.

مُفلِس

س100. مُفلِس (ورشکست) به چه کسی گفته می شود؟

ج: مفلس از نظر شرعی کسی است که اموال او (به جز آنچه مورد نیاز و در شأن اوست، از قبیل مسکن، اتومبیل، لوازم منزل و...) در حدی نیست که بتواند بدهی هایش را بپردازد و طلبکاران نیز به حاکم شرع شکایت کرده اند و حاکم او را ورشکسته اعلام نموده و از تصرف در اموالش منع کرده است.

س101. آیا در تحقق ممنوعیت شخص مُفلِس برای تصرف در اموالش، حکم حاکم شرع لازم است؟

ج: مفلس بودن شرعی از زمانی شروع می شود که حاکم شخصی را ورشکسته اعلام کند و از تصرف در اموالش منع کند.

معاملات مُفلِس

س102. اگر کسی ملک یا سایر اموال خود را به دیگری بفروشد و بعد از آن، دادگاه به توقیف و مصادره ی اموال فروشنده حکم کند ؛ آیا معامله ی صورت گرفته

صحیح است؟

ج: معامله ی مذکور صحیح است.

س103. اگر مفلس بعد از اعلام ممنوعیت حاکم شرع، اموالی را از طریق ارث و ... به دست آورد، آیا جایز است در آن ها تصرفاتی مانند بیع و اجاره انجام دهد؟

ج: تصرف مفلّس فقط در اموالی که موقع ممنوعیت از تصرف موجود بوده، ممنوع است و امّا اموالی که بعد از ممنوعیت از تصرف بدون اختیار او پیدا می شود ؛ مانند ارث یا به اختیار او به وجود می آید ؛ مانند قبول وصیت و هبه و مانند اینها، اگر حاکم شرع از تصرف در آنها هم محجورش[1] کند، تصرف در آن ها هم جایز نیست و گرنه مسئله محل اشکال[2] است.

س104. آیا می توان شخص بدهکار و مدیون را به فروش خانه و ماشینش وادار کرد؟

ج: هرچیزی که جزء نیازهای زندگی و در شأن شخص است (مثل لباس، ماشین، خانه و...) یعنی کمتر از آن، او را به مشقت زیاد می اندازد یا باعث سرافکندگی می شود، از مستثنیاتِ دین است.

س105. منزلی مسکونی را از شخصی خریده، بعد از مدتی متوجه شدم که فروشنده قبل از معامله به حکم دادگاه از تصرف در اموالش منع شده بوده و حق فروش این ملک را نداشته است ؛ معامله انجام شده چه حکمی دارد؟

ج: اگر ثابت شود که فروشنده بر اثر حکم حاکم نسبت به توقیف اموالش از زمان معامله، حق فروش آنها را نداشته و یا با آنکه ذوالید بوده ولی مالک مبیع نبوده، بلکه مبیع از چیزهایی بوده که حاکم حق مصادره آن را داشته، حکم مصادره که متاخّر از بیع است، شامل مبیع هم شده و حکم به بطلان بیعی که قبل از صدور حکم صورت گرفته، می شود و در غیر این صورت، بیعی که قبل از صدور حکم انجام شده، مشمول مصادره اموال نشده و محکوم به صحّت است.

مرض متصل به مرگ

س106. اگر کسی به گونه ای مریض است که احتمال دارد با این مرض از دنیا برود، آیا می تواند تصرفاتی مانند خریدوفروش در اموال خود داشته باشد؟

ج: بله، اشکال ندارد.

س107. آیا مریضی که طبق گفته متخصصان با همان مرض از دنیا خواهد رفت، می تواند در اموال خود تصرف کند؟ مثلا اموال خود را بفروشد یا اجاره دهد یا ببخشد؟

ج: هر گونه تصرفی که غرض عقلایی داشته باشد و اسراف حساب نشود، اشکال ندارد.

---

1. محجور، به کسی گفته می شود که به خاطر سفیه بودن یا ورشکستگی و... از تصرف در اموالش منع شده است.

[2] . اصطلاح "محل اشکال است" نشان دهنده احتیاط واجب در مسئله است. در احتیاط واجب، مکلف باید یا به نظر مجتهد خودش، عمل و یا در آن مسئله به نظر مجتهد اعلم بعدی رجوع کند، به شرط آنکه مجتهد دوم درباره آن مسئله فتوا داده باشد.

س108. اگر کسی شخصی را برای انجام معامله تهدید کند یا در فشار قرار دهد، آیا معامله او صحیح است؟

ج: اگر شخص از طرف یک قدرت دیگری تهدید شود یا تحت فشار قرار گیرد تا معامله ای کند و این شخص برای دفع ضرر یا حرج، این معامله را انجام دهد، چنین معامله ای باطل است ؛ مگر اینکه بعد از برداشته شدن اجبار و اکراه، اجازه آن را بدهد. این تهدید ممکن است در مورد وابستگان انسان یا اموال، آبرو و جان باشد و انسان به خاطر رفع تهدید، مجبور به پذیرش معامله شود.

س109. اگر شخصی به حکم دولت یا به حکم حاکم به فروش زمین و لوازم خانه اش وادار شود، آیا کسی که می داند او مجبور به فروش شده، میتواند اموال او را بخرد؟

ج: اگر وادار کردن او به فروش زمین و لوازم خانه به حق باشد و توسط شخصی که شرعاً چنین حقّی را دارد، صورت بگیرد، خرید آنها توسط دیگران از او اشکال ندارد ؛ در غیر این صورت، منوط بر این است که بعد از معامله اجازهی آن را بدهد.

س110. اگر شخصی به خاطر ضرورت ملک خود را بفروشد و قلباً راضی به این معامله نباشد، آیا معامله صحیح است؟

ج: اگر کسی از روی ضرورت چیزی را فروخت، حتی زیر قیمت، این معامله صحیح و نافذ است[1] ولی دیگران از نظر اخلاقی نباید از این موقعیت سوء استفاده کنند.

س111. در بین مردم رایج است که میگویند، مجبور شدم که خانه ام را بفروشم ؛ آیا چنین اجباری باعث بطلان معامله می شود؟

ج: اجباری که باعث بطلان معامله می شود، اجبار به معنای رایج در بین مردم نیست، بلکه اگر شخص از طرف یک قدرت دیگری تهدید شود یا تحت فشار قرارگیرد تا معامله ای انجام دهد و او برای دفع ضرر یا حرج، مجبور به انجام این معامله شود، معامله، اکراهی شده و باطل است.

س112. اگر فروشنده یا مشتری یا هر دو، موقع معامله رضایت قلبی نداشته باشند، آیا این معامله باطل است؟

ج: به هر حال اگر با اختیار و رضایت خریدار و فروشنده معامله صورت گرفته باشد، معامله صحیح است، هرچند از روی ناچاری و اضطراری مجبور به معامله شوند.

س113. بعضی صاحبان خانه، مغازه و زمین به خاطر اضطرار و نیاز شدید به پول مجبور به فروش میشوند، درحالی که در اسلام، معامله با افراد مضطر نهی[2]شده است ؛ دراین گونه موارد تکلیف مشاور املاک و خریدار چیست؟

ج: اضطرار از نظر فقهی ضرری به صحّت و نفوذ معامله، اعم از خریدوفروش و غیر آنها که همراه با رضایت و طیب خاطر باشد، نمی زند ؛ ولی از نظر اخلاقی و انسانی بر طرف دیگر واجب است که از شرایط به وجود آمده برای شخص مضطرّ سوء استفاده نکند.

[1]. چون رضای معاملی وجود دارد ؛ هر چند رضای باطنی نباشد.

[2]. عَنْ اَمِیرالمومنینَ7: «نَهی رَسُولُ اللّه9 عَنْ بَیْعِ الْمُضْطَرِّینَ» (نهج البلاغه، ص 557) .

س114. آیا خریدوفروش ملکی که شک داریم فروشنده، مالک و صاحب اختیار آن است یا نه، صحیح است؟

ج: صحیح است ؛ چون این مال هم اکنون در دست اوست. البته اگر بعداً ثابت شود که مثلاً این مال دزدی بوده، باید از صاحب اصلی آن کسب تکلیف کرد و در صورت عدم اجازه، آن را به او برگرداند و اگر از بین رفته، مثل یا قیمت آن را بازگرداند.

س115. زمینی از طریق ارث به من رسیده، ولی بنا به ادعای برخی از روستاییان، قبلاً قبرستان بوده است و بیش از سی سال است که آنجا باغ میوه است ؛ آیا خریدوفروش و ساخت و ساز در این مکان جایز است؟

ج: اگر وقفی بودن آن ثابت نیست، ملکِ مالک است.

س116. زمینی را از کسی که آن را به موجب قانون اصلاحات اراضی نظام سابق به دست آورده است، خریده ام ؛ ولی نمی دانم فروشنده، همان مالک شرعی آن است یا خیر ؛ و مدّت زمان طولانی است که او از دنیا رفته است و ورثه ی او الآن پول آن را از من می خواهند ؛ وظیفه بنده چیست؟

ج: امر زمین های اصلاحات ارضی، تابع قانون مجلس شورای اسلامی و مجمع تشخیص مصلحت نظام است.

س117. شخصی مالک قطعه زمینی بوده که شرکت تعاونی اداره ی ما آن را تصرّف و بین کارمندان اداره توزیع کرده است ؛ همچنین او از کارمندان هم مبلغی پول گرفته است و ادّعا می کند که آنها را به صاحب زمین داده و رضایت او را جلب کرده است ؛ ولی بعضی از کارمندان ادّعا می کنند که به طور مستقیم از مالک شنیده اند که او راضی نیست، همچنین در آن زمین، مسجد و خانه های مسکونی هم ساخته شده است ؛ با توجه به مطالب گفته شده، لطفا به سؤالات زیر پاسخ فرمایید:

الف- آیا درباره زمین مسجد و استمرار ساخت آن باید از صاحب زمین اجازه گرفت؟

ب- تکلیف کارمندان درباره زمین هایی که خانه های خود را در آنها ساخته اند، چیست؟

ج: اگر ثابت شود که نمایندگان شرکت تعاونی (که مکلّف به خرید زمین از مالک بوده اند) به طریق صحیح اقدام به معامله کرده و رضایت مالک را تحصیل نموده اند، خرید زمین توسط آنان از مالک محکوم به صحّت است ؛ و همچنین اگر هنگام تقسیم زمین بین کارمندان ادّعا کنند که آن را به نحو شرعی از مالک آن گرفته اند، تا زمانی که کذب سخن آنان ثابت نشده است، گفته ی آنان و توزیع زمین توسط آنان حمل بر صحّت می شود و ترتیب اثر دادن به آن صحیح است و تصرّف در آن زمین برای کسانی که از شرکت مذکور گرفته اند، اشکال ندارد ؛ و همچنین ساخت مسجد در قسمتی از آن زمین با اذن مشتریانی که در آن شریک هستند، اشکال ندارد.

بیع فضولی[1]

[1]. فروختن مِلکی را بدون اطلاع و رضایت مالک، بیع فضولی می گویند.

س118. اگر صاحب مِلکی معامله فضولی را تأیید نکند، این معامله چه حکمی دارد؟

ج: اگر برگرداندن عین مال به مالک اصلی ممکن است باید مشتری یا هرکسی که مال در دست اوست، همان را به مالک برگرداند. و اگر برگرداندن عین مال به مالک اصلی ممکن نیست، اگر چند دست گشته باشد، همه آنها ضامن هستند مثل یا قیمت مال را به مالک برگرداند.

س119. در زمین مجهول المالکی یک منزل مسکونی ساخته ایم ؛ آیا فروش زمین همراه با ساختمان موجود در آن، با رضایت و علم مشتری به اینکه زمین مجهول المالک بوده و فروشنده فقط مالک ساختمان است، جایز است؟

ج: اگر ساخت بنا در زمین مجهول المالک با اذن حاکم شرع باشد، مالک ساختمان فقط می تواند مبادرت به فروش ساختمان بکند و حقّ فروش زمین را ندارد.

س120. ملکی را خریدم و بعد متوجه شدم که فروشنده مالک نبوده و قبلاً آن را از شخصی اجاره کرده است ؛ تکلیف من که این زمین را خریده ام، چیست؟

ج: اگر یقین دارید که ملک مذکور برای غیر می باشد، حکم غصب را دارد و بیع فضولی می باشد ؛ یعنی اگر مالک اصلی معامله مذکور را اجازه دهد، معامله صحیح است و گرنه معامله صحیح نمی باشد.

س121. ملکی بدون رضایت مالک فروخته شده است ؛ اگر مالک آن معامله را إجازه دهد، کافی است یا به معامله جدیدی نیاز دارد؟

ج: اگر مالک اصلی معامله مذکور را اجازه دهد، معامله صحیح است.

س122. اعضای یک شرکت تعاونی قطعه زمینی را برای سکونت خریده اند که پول آن را خودشان پرداخته اند ولی سند رسمی آن به نام شرکت ثبت شده است ؛ اخیراً هیئت اداری شرکت که در خرید و تأمین پول زمین نقشی نداشته اند، به عضویت شرکت درآمده و بدون کسب رضایت اعضای قبلی، زمین را به قیمتی کمتر از قیمت واقعی آن فروخته اند ؛ آیا این معامله صحیح است؟

ج: اگر اشخاص معیّنی با پول خود زمین را برای خودشان خریده اند، زمین، ملک آنان است و کس دیگری در آن حقّی ندارد و فروش آن به دیگران توسط هیئت اداری شرکت بدون اجازه مالکان آن، فضولی است ؛ ولی اگر آن را با سرمایه شرکت که یک شخصیت حقوقی است، برای خود شرکت خریده اند، جزء اموال شرکت تعاونی خواهد بود و در این صورت جایز است هیئت اداری بر اساس مقرّرات شرکت در آن تصرّف نماید.

س123. ملکی را از شخصی خریده و به فرد دیگری فروختم، ولی فروشنده اول بعد از آنکه سند معامله را از من گرفت، دوباره آن را به شخص دیگری فروخت ؛ با این فرض که من نمی توانم ثابت کنم که او سند معامله را از من گرفته است، کدام معامله صحیح است؟

ج: با فرض تحقق خرید از مالک به وجه صحیح شرعی، اختیار مبیع در دست مشتری است و فروش آن توسط او به هر شخصی که می خواهد، صحیح است و فروشنده اوّل حق تصرّف در آن را ندارد و بیع مجدّد او به فرد دیگر، فضولی و منوط به اجازه مشتری اوّل است.

س124. اگر نظر مالک بعد از اجازه دادن و امضا کردن قرارداد معامله فضولی تغییرکند، آیا این معامله صحیح است؟

ج: با فرض امضا مالک، بیع لازم بوده و موجبی برای خیار فسخ وجود ندارد.

س125. آیا در بیع فضولی بعد از اجازه دادن و امضا کردن قرارداد معامله، مشتری می تواند معامله را فسخ کند؟

ج: مشتری نمی تواند بدون توافق فروشنده معامله را به هم بزند، مگر اینکه ضمن معامله حق به هم زدن معامله را شرط کرده باشد.

س126. در معامله ی فضولی اگر مالک به معامله راضی شود و اجازه بدهد، پول خود را از چه کسی بگیرد؟

ج: اگر مالک اصلی علاوه بر امضای اصل معامله، رضایت دهد که پول جنس او به شخص فضولی داده شود، مالک نمی تواند به مشتری بگوید پول مرا پرداخت کن. اما اگر فقط اصل معامله را اجازه داده است، می تواند از مشتری پول جنس را طلب کند.

س127. اگر شخصی بدون اطلاع و اجازه ی مالک، ملک او را بفروشد و ثمن (پول) آن را هم دریافت کند ؛ اگر مالک بعد از اطلاع یافتن راضی شود ؛ برای دریافت پول به چه کسی مراجعه نماید؟

ج: اگر ثمن، کلّی باشد و مالک اصلی قبض بایع را امضا کرده باشد، به بایع مراجعه کند ؛ والا به مشتری مراجعه کند.

س128. در معامله فضولی، اگر مالک به معامله انجام شده راضی شود، باید از مشتری قیمت روز اجازه را بخواهد یا قیمت روز معامله را؟

ج: اگر مالک بعد از إجازه ی بیع، إجازه ی قبض ثمن را هم بدهد، بایع باید همان مبلغی را که به عنوان ثمن (مثلاً پول) از مشتری گرفته به مالک بدهد و اگر تلف شده، مثل یا قیمت آن را بپردازد و بنابراحتیاط واجب باید تورم را هم حساب کنند و در مورد آن با هم توافق نمایند که مبلغی بیشتر به مالک پرداخت شود.

س129. اگر صاحب مِلکی معامله فضولی را اجازه ندهد و مِلک خود را از مشتری پس بگیرد، آیا مشتری حقی درباره افزایش قیمت ملک یا کم ارزش شدن پول خود دارد؟

ج: در مورد افزایش قیمت حقی ندارد ولی در مورد تورم و کم ارزش شدن پول، احوط، مصالحه فروشنده فضولی و مشتری است و اگر در این باره قانونی وجود دارد باید مراعات شود.

فروش ملک رهنی[1]

س130. شخصی که خانه اش در رهن بانک است، آیا حق تصرف مانند فروش، ساخت و ساز و اجاره آن را دارد؟

ج: این مسئله تابع قوانین و مقررات بانک است ؛ پس اگر بانک این تصرفات را اجازه دهد، اشکالی ندارد.

س131. اگر رهن گیرنده، مِلک گروگذاشته شده را بفروشد، این کار او چه حکمی دارد؟

ج: معامله فضولی است و باید از رهن دهنده اجازه گرفته شود.

[1]. برای توضیحات بیشتر درباره این موضوع، به بحث رهن این کتاب مراجعه شود.

س132. کسی محلی را اجاره کرده و در آنجا به کسب و کار مشروع مشغول است، آیا مالک یا دیگری می تواند قبل از انقضای مدت اجاره آن مغازه را بفروشد؟

ج: فروش ملک قبل از انقضای مدت اجاره اشکال ندارد، ولی تا پایان مدت اجاره منافع ملک به مستأجر تعلّق دارد.

س133. منظور از بیع خیاری در خریدوفروش چیست؟

ج: جایز است برای فروشنده حق فسخ قرار داده شود که اگر ثمن یا مانند آن را تا زمان معینی برگرداند، بتواند معامله را فسخ کند، که اصطلاحاً به آن بیع خیار می گویند.

س134. شخصی کالایی را از فردی خریده است، به این شرط که در طی دوماه همه پول آن را بپردازد و مشتری تا آن زمان، خیار فسخ داشته باشد، ولی مشتری کالا را بعد از هفت ماه از تاریخ معامله به فروشنده بازگردانده است و فروشنده هم آن را پذیرفته، به این شرط که درصدی از پول کالا به سبب تأخیر در فسخ از مدّت مقرّر که باعث ورود خسارت تخمینی شده است، کم شود ؛ زیرا اگر معامله در مدّت مقرّر خود فسخ می شد، فروشنده کالا را در همان زمان می فروخت و از پول آن در تجارتهای دیگر بهره می برد ؛ سؤال این است که آیا مشتری حق فسخ معامله را بعد از گذشت مدت خیار دارد و بر فروشنده قبول آن واجب است؟ و آیا فروشنده حق دارد شرط قبول فسخ را کسر درصدی از پول کالا قرار دهد؟

ج: ذوالخیار بعد از گذشت مدّت خیار، حقّ فسخ و پس دادن کالا را ندارد و همچنین نمی تواند فروشنده را ملزم به قبول فسخ کند. بله، جایز است بر اقاله[1] توافق کنند، ولی فروشنده نمی تواند قبول اقاله را مشروط به کسر درصدی از پول کند و در صورتی که با کم کردن از پول مشتری اقاله کند، باطل است.

س135. این جانب قسمتی از یک زمین زراعی را از برادرم به نحو بیع شرط خریده ام، ولی برادرم دوباره آن را به شخص دیگری فروخته است ؛ آیا معامله دوّم او صحیح است؟

ج: اگر بیع اوّل بر وجه صحیح شرعی محقق شده باشد، فروشنده حق فروش آن را به شخص دیگر قبل از فسخ بیع اول ندارد و اگر این کار را انجام دهد، بیع دوم، فضولی و منوط بر اجازه مشتری اول است.

[1]. إقاله به معنی فسخ معامله به درخواست فروشنده و مشتری، بعد از پشیمانی یکی از دو طرف معامله و درخواست فسخ یکی و قبول طرف دیگر است ؛ به این کار، تقایل نیز گفته می شود.

س136. آیا می توان با کسی که درآمدش از راه حرام است، معامله کرد؟

ج: اگر معامله از موارد اعانه بر اثم و گناه نباشد و یقین به وجود حرام در آنچه که از این شخص دریافت می شود، نداشته باشید، مانعی ندارد و الا جایز نیست.

س137. آیا فروش زمین یا کالای دیگر به شخصی که مشهور به دزدی است و این احتمال هست که مالی که به عنوان ثمن به فروشنده می پردازد، از اموال دزدی باشد، جایز است؟

ج: معامله با کسی که مشهور به کسب مال از راه حرام است، به صرف احتمال مذکور اشکال ندارد و اگر یقین داشته باشد پولی که به او می پردازد، از اموال حرام است، گرفتن آن جایز نیست.

س138. خریدوفروش با کافر چه حکمی دارد؟

ج: همکاری و معامله با کافر فی نفسه اشکال ندارد، مشروط به اینکه آن کار از کارهای حرام و خلاف مصالح عمومی اسلام و مسلمانان نباشد.

س139. آیا معامله با بهائیان جایز است؟

ج: از هرگونه معاشرت و معامله با این فرقه ضالّه ی مضلّه اجتناب شود.

س140. اگر مسلمانی خانه یا مغازه ای را از غیرمسلمان اجاره یا خریداری کند، آیا قسمت هایی مثل آشپزخانه و حمام، محکوم به طهارت است؟

ج: نجاست ذاتی اهل کتاب معلوم نیست. به نظر ما آنها محکوم به طهارت ذاتی هستند و غیر مسلمانهایی که اهل کتاب نباشند، کافر و نجس می باشند و تا زمانی که یقین به نجاست قسمتهای ذکر شده نباشد، محکوم به طهارت است.

تبصره: مقصود از اهل کتاب هرکسی است که به یکی از ادیان الهی اعتقاد داشته و خود را از پیروان پیامبری از پیامبران الهی (علی نبینا وآله وعلیهم السلام) بداند و یکی از کتاب های الهی را که بر انبیاء: نازل شده، قبول داشته باشد ؛ مانند یهود، نصاری، زرتشتی ها و همچنین صابئین[1] که بر اساس تحقیقات ما از اهل کتاب هستند و حکم آنها را دارند. معاشرت با پیروان این ادیان با رعایت ضوابط و اخلاق اسلامی اشکال ندارد.

س141. آیا خریدوفروش با اهل حق[2] جایز است؟

ج: فی نفسه مانع ندارد.

س142. معامله با فرقه های مختلف امامیه مثل اسماعیلیه[3] چه حکمی دارد؟

ج: فی نفسه مانع ندارد.

[1]. پیروان حضرت یحیی7 را صابئین نامند.

[2]. اهل حق را با نوعی تسامح «علی اللهی» نیز می گویند ولی این مسئله کلیت نداشته و آنان علی اللهی واقعی نیستند و بیشتر آنان این موضوع را تهمتی علیه خود می دانند. عقاید اهل حق آمیخته ای از اعتقادات ادیان کهن ایرانی و غیر ایرانی مانند مهرپرستی، زرتشتی، مانوی، هندو و تصوف و... است ؛ البته بیشتر اعتقادات آنان برگرفته از اسلام و تشیع است، گرچه در عقاید آنها انحرافاتی وجود دارد که هیچ کدام را اسلام و شیعه تأیید نمی کند ؛ مانند نگاه غلوآمیزی که عده ای از آنها به امامان معصوم و رهبران خود دارند.

[3]. اسماعیلیّه فرقه ای از شیعه هستند که معتقدند مقام امامت پس از امام صادق7 به فرزند بزرگش، اسماعیل که در زمان آن حضرت از دنیا رفت، منتقل شده است. از این گروه به قرامطه و شش امامی نیز تعبیر شده است.

س143. این جانب برای به دست آوردن سود و فرار از ربا معامله ی زیر را انجام داده ام: خانه ای را به مبلغ پانصد هزار تومان خریدم، درحالی که بیش از این مبلغ ارزش داشت و در ضمن عقد شرط کردیم که فروشنده تا پنج ماه حق فسخ معامله را داشته باشد، به شرط اینکه در صورت فسخ معامله، مبلغ دریافتی (پول خانه) را برگرداند ؛ بعد از انجام معامله، همان خانه را به فروشنده، به مبلغ ماهیانه پانزده هزار تومان اجاره دادم و اکنون بعد از گذشت چهار ماه از معامله، از فتوای امام خمینی (قدّس سرّه) مطلع شده ام که حیله برای فرار از ربا را جایز نمی دانند ؛ این مسئله به نظر حضرت عالی چه حکمی دارد؟

ج: اگر این معامله با قصد جدّی صورت نگرفته، بلکه صوری و ظاهری بوده و به این منظور انجام شده که فروشنده وامی را دریافت کند و خریدار سودی ببرد، چنین معامله ای حیله برای فرار از ربای قرضی است که شرعاً حرام و باطل می باشد ؛ در این قبیل معاملات، خریدار فقط حق دارد اصل مبلغی را که به عنوان قیمت خانه به فروشنده داده است، پس بگیرد.

س144. اگر در معامله ای خریدوفروش با مبلغ معیّنی صورت گیرد و دو طرف توافق کنند که در صورت پرداخت ثمن معامله به صورت چک مدّت دار، خریدار مبلغی را علاوه بر قیمت تعیین شده به فروشنده بپردازد ؛ آیا این کار برای آنان جایز است؟

ج: درصورتی که معامله با قیمت معیّن و مشخص انجام شود و مبلغ بیشتر به خاطر تأخیر در پرداخت مبلغ اصلی باشد، این همان ربایی است که شرعاً حرام می باشد و به مجرّد توافق آنان بر پرداخت مقدار اضافی، آن پول حلال نمی شود.

س145. آیا خرید کالایی به طور نسیه به قیمتی بیشتر از قیمت نقدی آن، ربا محسوب می شود؟

ج: خریدوفروش نسیه ی کالا به مبلغی بیشتر از قیمت نقدی آن اشکال ندارد و تفاوت نقد و نسیه ربا محسوب نمی شود.

س146. شخصی خانه ای دارد که آن را به صورت بیع خیاری[1] فروخته، ولی تا سررسید موعد مقرّر نتوانسته است ثمن را به خریدار برگرداند ؛ بنابراین، شخص سوّمی ثمن معامله را به خریدار پرداخت کرده است تا فروشنده بتواند معامله را فسخ کند، مشروط بر اینکه علاوه بر گرفتن پول خود، مبلغی را هم برای مزد کار خود دریافت کند ؛ این مسأله چه حکمی دارد؟

ج: درصورتی که آن شخص از طرف فروشنده، وکیل در برگرداندن ثمن معامله و فسخ آن باشد ؛ بدین صورت که ابتدا به مقدار ثمن به فروشنده قرض بدهد و سپس به وکالت از طرف او آن را به خریدار بپردازد و معامله را فسخ نماید، این عمل او و گرفتن اجرت وکالت اشکال ندارد ؛ ولی اگر پولی را که به مشتری پرداخت کرده، به عنوان قرض به فروشنده باشد، فقط مبلغی را می تواند از فروشنده مطالبه کند که از طرف او به عنوان ثمن معامله پرداخت کرده است.

س147. اگر در معامله ای چنین شرط شود که "نسیه می خرم به شرط آنکه از من نقد بخری" آیا چنین شرطی صحیح است؟

ج: چنین شرطی ضمن معامله ی نسیه صحیح نیست.

س148. بعضی املاک خود را می فروشند، به این شرط که بعد از مدتی دوباره آن را از همان مشتری به قیمتی بیشتر از قیمتی که خریده است، بخرند ؛ آیا این بیع صحیح است؟

ج: این نوع بیع، صوری و وسیله ای برای دستیابی به قرض ربوی می باشد و لذا حرام و باطل است ؛ بله، اگر ملک خود را به طور جدّی و به نحو صحیح شرعی بفروشند و سپس اقدام به خرید نقدی یا نسیه آن به همان قیمت یا بیشتر، از مشتری نمایند، اشکال ندارد.

س149. اگر فروشنده ی ملکی بگوید، قیمت نقدی آن این مقدار است و قیمت قسطی ده ماهه آن فلان مقدار است و مشتری هم گمان کند که آن مقدار زیادی در فروش قسطی، سود پول آن در مدّت ده ماه است و بر همین اساس معامله صورت بگیرد ؛ با توجه به آنچه در ذهن مشتری خطورکرده که مقدار اضافه بر قیمت نقد را به عنوان سود پول می پردازد و معامله ربوی است ؛ آیا معامله ربوی محسوب می شود؟

ج: این معامله در صورتی که به صورت نسیه باشد و پول آن به طور اقساط پرداخت شود، اشکال ندارد و این قبیل معاملات، ربوی محسوب نمی شوند.

س150. اگر250 متر زمین را با 300 متر زمین دیگر، که در خصوصیت شبیه یکدیگرند، معاوضه کنیم ؛ آیا این معاوضه ربای معاوضی[2] محسوب می شود؟

ج: ربای معاوضی فقط در کالاهایی که به صورت وزن کردنی یا پیمانه کردنی باشند، تحقق می یابد.

---

[1]. بیع خیاری یا بیع شرط، معامله ای است که در آن برای فروشنده در مدّتی معیّن در صورت بازپس دادن بهای کالا به خریدار، حقّ خیار شرط می شود، مانند آنکه فروشنده خانه ی صد میلیون تومانی را به دویست میلیون بفروشد و با خریدار توافق کند، چنانچه ظرف یک سال پس از معامله بهای خانه را به وی برگرداند، حقّ فسخ معامله را داشته باشد و شرط صحت بیع آن است که دو طرف در معامله قصد جدّی داشته باشند.

[2]. ربای معاوضی همان ربای معاملی است و ربای در معامله عبارت است از فروش کالایی که مکیل (یعنی پیمانه، مانند نفت و بنزین) و موزون (یعنی با وزن کردن، مانند گندم و برنج) باشد، در برابر کالای هم جنس آن به مقدار زیادتر. (رساله اجوبه الإستفتائات س 1621)

س151. منظور از خیار فسخ در خریدوفروش، چیست؟

ج: حق به هم زدن معامله را خیار یا اختیار فسخ گویند.

س152. در معامله ای دو طرف شرط می کنند که همه حقوق مربوط به فسخ مانند خیار عیب و بقیه خیارات را إسقاط کنند ؛ آیا خیارات إسقاط می شوند و این شرط صحیح است؟

ج: اگردر ضمن عقد، تمام خیارات اسقاط شده باشد، دیگر طرف مقابل از هیچ حق خیاری برخوردار نخواهد بود.

س153. آیا پشیمانی یکی از دو طرف می تواند باعث فسخ معامله شود؟

ج: به جز موارد مذکور از انواع خیارات، دو طرف باید به معامله ملتزم باشند و حق به هم زدن آن را ندارند و صرف پشیمانی یکی از دو طرف موجب حق فسخ نمی شود.

س154. آیا فروشنده یا مشتری یا هردو، می توانند ادّعاکنند که چون قصد و غرض آنها از معامله محقق نشده است، معامله را فسخ کنند؟

ج: عدم تحقّق غرض تا زمانی که به صورت شرط در ضمن عقد ذکر نشود و یا انعقاد عقد مبنی بر آن نباشد شرعاً موجب ثبوت خیار فسخ نمی شود.

س155. اگر کسی حق خود را مطالبه نکند یا با تأخیر مثلاً بعد از دوسال مطالبه کند ؛ آیا این حالت موجب سقوط حق می شود؟

ج: مجرّد عدم مطالبه ی حق یا تأخیر در آن برای مدّتی موجب سقوط حق نمی شود، مگر درصورتی که حق فی نفسه محدود به زمان معیّنی باشد.

س156. زمینی را به شخصی فروختم به این شرط که پول آن را در طی چهارسال بپردازد، ولی از همان زمان معامله، از فروش زمین پشیمان شدم و بعد از گذشت یک سال از مشتری خواستم که زمین را به من برگرداند، ولی او از انجام این کار خودداری کرد ؛ آیا راهی برای رجوع از این معامله وجود دارد؟

ج: مجرّد پشیمانی از بیع، بعد از معامله، از نظر شرعی اثری ندارد ؛ بنابراین بعد از آنکه بیع به طور صحیح واقع شد شرعاً نسبت به انتقال مبیع به خریدار نافذ است و فروشنده حق ندارد مبیع را از او پس بگیرد، مگر درصورتی که بر اثر تحقق یکی از اسباب خیارات، خیار فسخ داشته باشد که در این صورت می تواند بیع را فسخ نماید.

س157. آیا فروشنده بدون ثبوت خیار، حقّ فسخ معامله را دارد؟ و آیا می تواند بعد از تحقق بیع، قیمت مبیع (کالا) را افزایش دهد؟

ج: حق انجام هیچ یک از موارد مذکور را ندارد.

س158. چند نفر ملکی را از شخصی خریده و در چندین نوبت، بخشی از پول آن را به او پرداخته اند و پرداخت بقیه آن هم مشروط به ثبت سند رسمی به نام آنان بوده است ؛ ولی فروشنده در انجام آن کوتاهی و از ثبت سند به نام آنان خودداری کرده و مدّعی فسخ معامله است ؛ آیا فروشنده ملزم است طبق معامله عمل کند یا اینکه فسخ معامله به خواست او صحیح است؟

ج: تا زمانی که یکی از موجبات خیار از قبیل شرط یا غبن و یا غیر آنها برای فروشنده وجود نداشته باشد، فسخ معامله توسط او صحیح نخواهد بود ؛ بلکه باید به بیع عمل نماید و شرعاً ملزم به ثبت رسمی آن ملک به نام خریداران است.

س159. بنده آپارتمان مسکونی خود را با سند عادی فروخته، بخشی از پول آن را گرفتم و قرار بر این شد که باقی مانده ی پول آن را هنگام ثبت سند رسمی به نام مشتری از او بگیرم، ولی اکنون از فروش خانه ی خود پشیمان هستم و مشتری هم اصرار می کند که خانه را تخلیه کنم ؛ وظیفه چیست؟

ج: اگر بیع بر وجه صحیح شرعی محقّق شده باشد، فروشنده تا زمانی که حق فسخ نداشته باشد، نمی تواند به مجرّد پشیمانی و نیاز به مبیع از تسلیم آن به خریدار خودداری نماید.

س160. مکانی، مصادره شده و سپس دولت آن را واگذارکرده و در آن مکان مجتمع های مسکونی ساخته شده است ؛ ولی بنده پس از خرید و سکونت، از این موضوع مطلع شدم و بعد نارضایتی خود را به فروشنده اعلام کردم ؛ آیا حق فسخ معامله را دارم؟

ج: صِرف عدم رضایت، سبب فسخ معامله ی مذکور نیست.

مغبون شرعی

س161. منظور از خیار غبن در خریدوفروش چیست؟

ج: اگر خریدار یا فروشنده در معامله فریب خورده باشد ؛ یعنی خریدار بیش از قیمت واقعی جنس را پرداخته یا فروشنده کمتر از قیمت واقعی فروخته باشد، به گونه ای که عرفاً تفاوت قیمت قابل چشم پوشی نیست، در این حالت خیار غبن وجود دارد ؛ یعنی شخص مغبون حق به هم زدن معامله را دارد.

س162. چه میزان تفاوت قیمت در معامله باعث ایجاد خیار غبن می شود؟

ج: اگر تفاوت قیمت از نظر عرف قابل مسامحه نباشد و عقلا به آن اعتناء کنند، در این صورت با فرض ناآگاهی طرف مقابل و فریب خوردن وی، خیار غبن وجود دارد.

س163. اگر قیمت مِلک در زمان کوتاه مثلاً کمتر از یک ماه افزایش بیابد ولی در زمان معامله قیمتش پایین باشد، آیا این افزایش و تفاوت قیمت، باعث ثبوت خیار غبن می شود؟

ج: معیار، قیمت زمان معامله است ؛ یعنی اگر مشتری پرداخت قیمت جنس را از زمان آن به تأخیر بیندازد و قیمت جنس نسبت به روز معامله افزایش یابد، این امر باعث ثبوت خیار غبن برای فروشنده نمی شود و معیار خیار غبن، وجود غبن و ضرر نسبت به روز معامله است. البته اگر مشتری پول را در زمانی بپردازد که تورم حاصل شده، باید احتیاطاً نسبت به کاهش ارزش پول با فروشنده مصالحه کند.

س164. بنده زمینی را به مبلغی فروختم و سپس شخصی به من گفت که در این معامله ضررکرده ای ؛ آیا با گفته ی او خیار غبن برای من ثابت می شود؟

ج: تا زمانی که ثابت نشده شما آن را بدون اطلاع به قیمتی کمتر از قیمت زمان فروش، به مقداری که قابل مسامحه نیست، فروخته اید، خیار غبن ندارید.

س165. آپارتمانی را خریده و 80 درصد قیمت آن را پرداختم و در آن ساکن شدم ؛ درحالی که فروشنده، مصادره ای بودن زمین آپارتمان مورد معامله را در موقع تنظیم مبایعه نامه مخفی کرده و آپارتمان را به قیمت غیرمصادره ای فروخته است ؛ آیا می توانم معامله را فسخ کنم؟

ج: در فرض سؤال، هم از باب عیب و هم از باب غبن حق فسخ دارید.

س166. اگر مشتری پرداخت قیمت ملک را از زمان آن به تأخیر بیندازد و قیمت ملک نسبت به روز معامله افزایش یابد ؛ آیا این امر باعث ثبوت خیار غبن یا خیار تأخیر برای فروشنده می شود؟

ج: معیار ثبوت خیار غبن، حصول غبن نسبت به قیمت عادلانه در زمان معامله است ؛ مثل اینکه کالایی را به قیمتی کمتر از قیمت زمان بیع به مقداری که عرفاً قابل مسامحه نیست، بفروشد، ولی افزایش قیمت بعد از تحقق عقد، معیار غبنی که موجب خیار است، نمی باشد ؛ همان گونه که مجرّد تأخیر در پرداخت ثمن موجب ثبوت خیار برای فروشنده نمی شود.

س167. اگر بین دو نفر معامله ای صورت بگیرد، به این شرط که خریدار پول مبیع را برای مدّتی نپردازد تا معلوم شود که در این معامله مغبون شده است یا خیر ؛ آیا خریدار حق فسخ دارد؟

ج: بیع با شرط تأخیر در پرداخت ثمن تا مدّت معیّن اشکال ندارد، هرچند به غرض کشف این امر باشد که مغبون شده است یا خیر ؛ ولی تا زمانی که غبن او ثابت نشده، حق فسخ ندارد.

مغبون شدن غیرمسلمان

س168. اگر در معامله ی بین مسلمان و غیرمسلمان، غیرمسلمان مغبون شود ؛ آیا غیرمسلمان حق خیار غبن دارد؟

ج: اگر شخص مغبون غیرمسلمان باشد، باز خیار غبن وجود دارد.

مطالبه تفاوت قیمت در خیار غبن

س169. اگر در معامله ای یکی از دو طرف خیار غبن داشته باشد، آیا می تواند تفاوت قیمت را از فروشنده بخواهد؟

ج: با فرض اینکه خریدار یا فروشنده اطمینان کنند که مغبون شده اند، اگر طرف مقابل سخن او را می پذیرد، مدعی می تواند فسخ کند، ولی نمی تواند تفاوت قیمت را پس بگیرد و در عین حال معامله را پا برجا بداند. لذا فقط یا حق فسخ یا قبول معامله غبنی را دارد، مگر آنکه دو طرف معامله راضی به پرداخت تفاوت قیمت باشند.

مخالفت یکی از دو طرف معامله با خیار غبن

س170. اگر با وجود خیار غبن، طرف مقابل حاضر به پذیرش آن نباشد، آیا می توانیم اقداماتی مانند تقاص و تلافی انجام دهیم؟

ج: اگرطرف مقابل سخن او را نمی پذیرد باید به حاکم شرع مراجعه نمایند.

س171. بعد از گذشت یک هفته از خرید خانه ای مشخص شد که در آن معامله مغبون شده ام، بنابراین برای فسخ آن به فروشنده مراجعه کردم ولی او با فسخ و برگرداندن پول من موافقت نکرد و در نتیجه، خانه در اختیار و تحت تصرّف من باقی ماند ؛ سپس قیمت خانه گران شد و فروشنده هم درخواست فسخ معامله و تخلیه ی خانه را کرد، ولی من از پذیرش درخواست او خودداری کردم و از او خواستم مبلغی بیشتر از پولی که به او داده بودم، به من بپردازد ولی او از پرداخت مبلغ بیشتر خودداری کرد ؛ آیا مراجعه من به فروشنده بعد از ثبوت غبن، برای فسخ معامله و یا رضایت من به قبول فسخ درصورتی که فروشنده مبلغی را بیشتر از پولی که به او داده بودم، به من بپردازد، فسخ معامله محسوب می شود یا خیر؟

ج: مجرّد مراجعه ذوالخیار به طرف دیگر معامله برای توافق بر فسخ آن و یا صرفِ رضایت او به بازگرداندن مبیع به فروشنده، در مقابل دریافت مبلغی زائد از او فسخ معامله محسوب نمی شود ؛ ولی چون فسخ معامله توسط ذوالخیار منوط به موافقت طرف دیگر و بازگرداندن مبیع به او نیست، بنابراین اگر هنگامی که از غبن مطلع شدید واقعاً معامله را فسخ کنید، شرعاً صحیح است و بعد از آن، مالک خانه ی مزبور نیستید، بلکه بر شما واجب است که از آن رفع ید کنید و آن را به فروشنده تحویل دهید.

پشیمانی بعد از إعمال خیار غبن

س172. اگر شخص مغبون بعد از فسخ کردن معامله پشیمان شود، آیا می تواند مال مورد معامله را برای خود نگه دارد؟

ج: با فسخ کردن، معامله انجام شده از بین می رود و شخص مغبون مالک نبوده و واجب است مال را به طرف مقابل برگرداند.

فسخ بخشی از معامله با خیار غبن

س173. اگر خیار غبن ثابت شود آیا مغبون می تواند فقط معامله نصف مِلک یا بخشی از آن را فسخ کند؟

ج: در خیار غبن تبعیض جایز نیست ؛ یعنی شخص مغبون، یا کل معامله را فسخ می کند یا کل آن را می پذیرد.

س174. بنده خانه ای را به شخصی فروختم ؛ وی بعد از دادن پول و تحویل گرفتن خانه، اعلام کرد که مغبون شده است و معامله را فسخ کرد، ولی از آن زمان به دلایل مختلف از تخلیه ی خانه و دریافت پولی که به من پرداخته است، خودداری و بعد از گذشت دوسال ادعا می کند که من معامله را درباره نصف خانه فسخ کرده ام و در حال حاضر هم نصف پول را از من می خواهد ؛ آیا با علم به اینکه او مدّعی غبن است و بر اثر آن بیع را فسخ کرده، آیا می تواند ادّعای مالکیّت نصف خانه را داشته باشد؟

ج: درصورتی که غبن مغبون ثابت شود، فقط حق فسخ بیع در تمام مبیع و استرداد مالی را که پرداخت کرده است، دارد و حق فسخ بیع در جزئی از مبیع یا حق مطالبه ی مبلغی بیشتر از مالی را که پرداخت کرده است، ندارد.

تأخیر در اعمال خیار غبن

س175. آیا تأخیر در إعمال خیار غبن و فسخ معامله، باعث از بین رفتن حق خیار غبن می شود؟

ج: اگر پس از مطلع شدن از غبن از حق فسخ استفاده نکند، در صورتی که نمی دانسته حق فسخ دارد یا اینکه می دانسته، اما به دلیلی عقلائی فسخ کردن را تاخیر انداخته است، خیار فسخ باقی است.

اختلاف در مساحت یا قیمت ملک

س176. شخصی زمینی را به مساحت معیّنی می فروشد و سپس معلوم می شود که مساحت واقعی زمین بیشتر از اندازه ای است که فروخته و پول آن را گرفته است ؛ آیا او حق مطالبه قیمت مساحت بیشتر را دارد؟

ج: اگر تمام آن قطعه زمین را به تصور اینکه متراژ معیّنی دارد به قیمت معیّنی بفروشد و سپس معلوم شود که مساحت آن بیشتر است و در نتیجه ارزش آن بیشتر از قیمتی است که زمین را به آن قیمت فروخته است، بر اثر ثبوت خیار غبن، حق فسخ دارد، ولی اگر زمین را هر متری به قیمت معیّنی بفروشد، می تواند قیمت چند متر زائد را مطالبه کند.

تبصره: اگر شخصی هزار متر زمین فروخته و بعداً معلوم شده که مساحت زمین 1100 بوده است ؛ در این مثال اگر قیمت متری زمین، بیان و کل زمین به قیمت مشخصی معامله شود (یعنی زمین در مقابل این مبلغ معین معامله شود) حق فسخ برای فروشنده وجود دارد. و اگر زمین متری فروخته شده است ؛ یعنی پول پرداخته شده در مقابل هزار متر بوده است، فروشنده می تواند قیمت صد متر اضافه را بگیرد و یا معامله را فسخ کند.

س177. چندسال پیش زمینی را به شخصی فروختم، اما دقیق از مساحت آن اطلاع نداشته، آن را حدوداً 250 متر مربع درنظرگرفتیم. حال، اطلاع پیداکرده ایم که زمین 310 متر مربع بوده است و آن شخص زمین را به کسی دیگر فروخته است ؛ این معامله چه حکمی دارد؟

ج: اگر برای فروشنده احراز شود که مغبون شده می تواند معامله را به هم بزند و از شخص خریدار آن را مطالبه کند و شخص خریدار نیز به خریدار دوم مراجعه نماید.

س178. اگر مِلکی را پایین تر از قیمت واقعی اش بخرم، درحالی که مالک یا فروشنده از قیمت واقعی آن اطلاعی ندارد، آیا چنین معامله ای صحیح است؟

ج: در فرض سؤال، معامله صحیح است، هرچند در صورت مغبون شدن یکی از دو طرف، شخص مغبون خیار غبن دارد.

س179. اگر شخصی به خاطر نیاز مالی مجبور شود ملک یا اجناس خود را به قیمت پایین تری بفروشد، آیا پس از معامله می تواند ادعای خیار غبن کند؟

ج: در فرض مذکور چون هنگام معامله از قیمت خبر داشته، حق فسخ ندارد.

خیار غبن و اسقاط همه خیارات

س180. اگر در معامله ای دو طرف همه خیارات را إسقاط کنند و پس از معامله یکی از آن ها متوجه شود که مغبون شده است، آیا او حق فسخ دارد؟

ج: در فرض سؤال حق فسخ ندارد.

س181. فردی ملک خود را به مبلغ 14 میلیون تومان فروخته است ؛ درحالی که یکی از شروط قرارداد، اسقاط همه خیارات و اسقاط خیار غبن فاحش برای دو طرف عقد بوده است ؛ اما پس از بیع، فروشنده متوجه می شود ارزش ملک او بیش از 200 میلیون تومان است ؛ آیا در چنین فرضی حق فسخ معامله را دارد؟

ج: خیار غبن با شرط سقوط خیار ساقط می شود، ولی به همان اندازه که مورد نظر بوده است ؛ در فرض مذکور در مسئله که غبن فاحش ساقط شده است، آن مقدار غبنی که عرفاً نسبت به معامله ی مذکور فاحش باشد، مثلاً در معامله ی چهارده میلیون تومانی، تا دو برابر آن فاحش حساب می شود، نه پانزده برابر ؛ بنابراین در فرض مذکور، فروشنده حق فسخ دارد.

پرداخت جریمه و خیار غبن

س182. معامله ای بین دو نفر، صورت گرفته و سند عادی هم درباره آن تنظیم شده است و آنها در ضمن عقد، شرط کرده اند که اگر هر یک از آنان از معامله پشیمان شود، باید مبلغ معیّنی را به طرف دیگر بپردازد ؛ اگر یکی از دو طرف بر اثر مغبون شدن از معامله پشیمان شود، آیا حق فسخ دارد؟ و اگر معامله را بر اثر غبن فسخ کند، آیا باید به آن شرط عمل کند؟

ج: هرچند شرط پرداخت پول توسط کسی که از اتمام معامله خودداری کند، اگر ضمن عقد بیع بوده و یا عقد مبتنی بر آن باشد، فی نفسه صحیح و وفای به آن واجب است، لکن شامل موردی که معامله را می توان با خیار غبن فسخ نمود، نمی شود.

ثبوت خیار تخلف شرط

س183. در چه صورتی خیار تخلف شرط برای فروشنده یا خریدار ثابت می شود؟

ج: اگر فروشنده یا خریدار شرط کند که کاری را انجام دهد یا شرط کند جنسی را که تحویل می دهد، طور مخصوصی باشد و به آن عمل نکند، طرف مقابل حق فسخ دارد.

شرط پرداخت هزینه های ملک

س184. این جانب مغازه تجاری خود را با سند عادی با شرایطی فروختم و یکی از شرط ها این بود که مالیاتهای آن را خریدار بپردازد، ولی وی تاکنون از پرداخت آن خودداری کرده است ؛ آیا من حق فسخ معامله را دارم؟

ج: اگر به طور صریح در ضمن عقد شرط کرده باشند که در صورت عدم پراخت مالیاتها توسط خریدار، فروشنده حق فسخ بیع را داشته باشد و یا عقد مبتنی بر این امر واقع شده باشد، حق فسخ برای او ثابت است.

س185. شخصی خانه ای را که هنوز تکمیل نشده، خریده است، به این شرط که فروشنده در برابر ثبت آن به نام مشتری از او مبلغی را نخواهد، ولی فروشنده اکنون برای ثبت سند به نام مشتری از او مبلغی را می خواهد ؛ آیا او چنین حقی را دارد؟

ج: بر فروشنده واجب است به تعهدّی که هنگام خریدوفروش نموده، عمل کرده، مبیع را به مشتری تحویل دهد و سند آن را به نام او نماید و حق ندارد چیزی را بیشتر از آنچه که عقد مبتنی بر آن منعقد شده، مطالبه کند، مگر آنکه بنا به درخواست مشتری مبادرت به انجام عملی کند که از نظر عرف دارای ارزش بوده و زائد بر اعمالی باشد که در ضمن عقد بر آن توافق شده است.

س186. زمینی به قیمت معیّنی فروخته و تمام پول آن هم به فروشنده پرداخت شده و در ضمن عقد، مقرّر شده است که مشتری مبلغ معیّنی را به فروشنده در برابر ثبت سند رسمی به نام مشتری بپردازد. همه این امور در یک سند عادی نوشته شده است ولی در حال حاضر فروشنده در برابر تسلیم سند رسمی به مشتری مبلغ بیشتری را نسبت به مبلغ نوشته شده در سند عادی می خواهد ؛ آیا او چنین حقی را دارد؟

ج: بر فروشنده واجب است بعد از تحقق خریدوفروش به نحو صحیح شرعی به عقد بیع و همه اموری که در ضمن آن به نفع مشتری ملتزم شده، عمل کند و حق ندارد از او مبلغی را بیشتر از آنچه به آن ملتزم شده است مطالبه کند.

س187. پدر این جانب صاحب یک ساختمان تجاری بود که مدتی قبل به دلیل بدهی هایی که داشت، نیمی از آن را به صورت قطعی به شخصی فروخت و آن شخص در عوض متعهد شد، بدهی های پدرم را به طلبکارانش پرداخت کند، اما فقط نصف بدهی ها را پرداخت کرده است و از پرداخت بقیه خودداری می کند ؛ آیا حق فسخ برای پدرم ثابت است؟

ج: با توجه به اینکه باید ثمن و نیز شرط ضمن عقد به طور دقیق مشخص باشد، در فرض صحت عقد مذکور خودداری خریدار از پرداخت بدهی فروشنده مجوّز فسخ معامله نیست ؛ ولی اگر در معامله شرط کردند که تا مدّت معیّنی بدهی های فروشنده را که دقیقاً قبل از عقد مشخص شده است، بپردازد و خریدار عمل به شرط نکرده، از باب تخلّف شرط، حق فسخ برای پدرتان ثابت است ؛ و ضمناً اگر معلوم باشد خریدار با موافقت طلبکاران طلب آنان را تقبّل کرده، فروشنده دیگر بدهی نسبت به طلبکاران ندارد، ولی چنانچه توافق فقط بین خریدار و فروشنده بر پرداخت بدهی فروشنده حاصل شده باشد، هر مقدار بدهی فروشنده را

که خریدار نپرداخته، بر عهده ی شخص فروشنده باقی است که باید بپردازد.

شرط قانونی بودن ملک معامله شده

س188. فردی قطعه زمینی را خریده است به این شرط که اگر دولت از ثبت سند رسمی به نام او جلوگیری کند و یا معلوم شود که زمین در طرح شهرداری قراردارد، حق فسخ داشته باشد و چون خریدار نتوانسته است برای این زمین پروانه ساختمان بگیرد، در حال حاضر از فروشنده درخواست فسخ و بازگرداندن پول زمین را دارد، ولی به این شرط که اگر شهرداری اجازه ساختمان سازی در این زمین را از زمان حاضر تا دوسال بعد بدهد، فروشنده دوباره زمین را به همان قیمت قبلی به او بفروشد ؛ آیا خریدار حق تعیین چنین شرطی را دارد؟

ج: گر چه مشتری بر اساس شرط ضمن عقد که مورد قبول دو طرف است می تواند معامله را فسخ کند و پول زمین را از فروشنده مطالبه نماید ولی حق اشتراط چیزی را در ضمن فسخ علیه فروشنده ندارد.

تعیین بیعانه در خیار تخلف شرط

س189. اگر خریدار و فروشنده در ضمن تنظیم قرارداد بیع ملتزم شوند که حق به هم زدن معامله را نداشته باشند و درصورتی که مشتری بعد از امضای قرارداد از انجام معامله منصرف شود، حق مطالبه بیعانه ای را که به فروشنده داده است، ندارد و همچنین اگر فروشنده بعد از امضای قرارداد منصرف شود، باید علاوه بر برگرداندن بیعانه یادشده، مبلغ معیّنی را هم برای ضرر و خسارت به مشتری بپردازد ؛ آیا شرط خیار یا إقاله آنان به صورت یادشده صحیح است؟ و آیا مالی که از این طریق به دست می آید، برای آنان حلال است؟

ج: شرط مذکور شرط خیار فسخ یا اقاله نیست بلکه شرط پرداخت مبلغی در صورت انصراف از انجام معامله است و این قبیل شروط به مجرّد ذکر و ثبت آنها در ضمن تنظیم قرارداد بیع و امضای آن، تا زمانی که در ضمن عقد ذکر نشوند، اثری ندارند، ولی با ذکر در ضمن عقد یا انعقاد عقد مبتنی بر آن صحیح بوده و وفا به آن هم واجب است و گرفتن مالی که به این ترتیب به دست می آید، اشکال ندارد.

س190. معامله ای بین فروشنده و خریدار با شروط معیّنی که مشتری به نفع فروشنده به آنها ملتزم شده، محقق شده و مشتری قسمتی از ثمن معامله را به عنوان بیعانه به فروشنده پرداخته است ولی از عمل به بقیه شرط های معامله خودداری می کند ؛ آیا مشتری حق الزام فروشنده به اتمام معامله را دارد؟

ج: فروشنده باید تا زمانی که عقد را بر اثر تخلف شرط فسخ نکرده، به آن وفا کند، ولی اگر حق فسخ داشته باشد هرچند به دلیل تخلّف مشتری از بعضی از شروط باشد، جایز است بیع را فسخ نماید و در این صورت مشتری حق ندارد فروشنده را به چیزی غیر از بازگرداندن پولی که از او گرفته است، ملزم نماید.

س191. خریدوفروش و کسب درآمد با پول بیعانه ی دیگران و بدون اجازه آنها و سود به دست آمده، چه حکمی دارد؟

ج: اگر بیعانه پس از تمام شدن معامله و به عنوان مقداری از ثمن از مشتری دریافت شده باشد، ملک فروشنده است و کسب درآمد با آن برای فروشنده مانع ندارد ؛ در غیر این صورت هرگونه استفاده از بیعانه منوط به رضایت مشتری است.

پرداختن جریمه و خیار تخلف شرط

س192. گاهی عبارت زیر در قراردادهای بیع نوشته می شود: «اگر یکی از طرفین، اقدام به فسخ معامله نمود باید فلان مبلغ را به عنوان غرامت به طرف دیگر بپردازد» ؛ اوّلاً: آیا این عبارت، شرط خیار محسوب می شود؟ ثانیاً: آیا این قبیل شروط صحیح هستند؟ و ثالثاً: درصورتی که شرط باطل باشد، آیا عقد هم باطل است؟

ج: این شرط، شرط خیار محسوب نمی شود بلکه شرط پرداخت مبلغی در صورت انصراف از اتمام و تکمیل معامله است و این شرط اگر در ضمن عقد لازم باشد و یا عقد مبتنی بر آن منعقد شود، اشکال ندارد. ولی

باید برای این قبیل شرطها که در قیمت مبیع مؤثر هستند مدّت معیّنی ذکر شود و الا باطل است.

س193. اگر در ضمن معامله، با فروشنده شرط شود که در صورت تأخیر در تحویل مَبیع (ملک، کالا و...) از مدّت مقرّر، باید مبلغ معیّنی را به مشتری بپردازد ؛ آیا عمل به این شرط لازم است؟

ج: شرط مذکور اشکال ندارد و بر فروشنده واجب است در صورت تأخیر تسلیم مبیع، به آن شرط عمل کند و مشتری هم می تواند خواستار عمل به شرط شود.

شرط حضور به موقع مشتری

س194. این جانب یک آپارتمان مسکونی را به شخصی فروختم، به این شرط که اگر در موعد مقرّر برای ثبت سند آپارتمان به نام او و دریافت باقی مانده مبلغ معامله، در دفتر ثبت اسناد رسمی حاضر نشود، حق فسخ معامله و فروش آپارتمان به قیمت روز به شخص دیگر را داشته باشم و چون خریدار در موعد مقرّر در دفتر ثبت اسناد حاضر نشد، معامله را فسخ کرده، آپارتمان را به شخص دیگری فروختم ؛ آیا معامله دوم صحیح است؟

ج: مبادرت به فسخ بیع و فروش مجدّد مبیع به شخص دیگر طبق شروطی که دو طرف در ضمن عقد لازم به آن ملتزم شده اند، اشکال ندارد.

شرط دائمی در معامله

س195. شخصی باغ خود را با این شرط که تا وقتی زنده است، منافع آن برای خودش باشد، به فرد دیگری فروخته است ؛ آیا این بیع با شرط مذکور صحیح است؟

ج: فروش مبیع به نحوی که برای مدّتی مسلوب المنفعه[1] باشد، اشکال ندارد ؛ به شرطی که مالیّت شرعی و عرفی داشته و قابل انتفاع باشد ؛ هرچند بعد از پایان مدّتی که منفعت آن استثنا شده است. ولی اگر استثنای منافع تا مدّتی نامعیّن منجر به جهل به ثمن یا مثمن شود، بیع به علت غرر باطل است.

س196. شخصی مغازه تجاری را با این شرط که پشت بام مغازه ملک خود او باقی بماند و حق ساخت در آن را داشته باشد، فروخته است ؛ آیا با وجود این شرط و با علم به اینکه اگر آن شرط نبود اصلا آن را نمی فروخت، مشتری درباره پشت بام مغازه حقی دارد؟

ج: بعد از استثناء پشت بام مغازه در معامله، مشتری حقّی در آن ندارد.

شرط واگذارنکردن مِلک

س197. شخصی ملکی را از شخص یا سازمان و نهادی می خرد، مشروط براینکه خریدار، مِلک را به صورت بیع، صلح، هبه، رهن، اجاره، به هیچ شخص دیگری واگذار نکند ؛ آیا این نوع شرط صحیح است؟

ج: مانع ندارد.

پای بند نبودن به شرط

س198. منزلی ملک دو نفر است و آنها تصمیم می گیرند که آن را بفروشند، مشروط به اینکه منزل دیگری بخرند، اما بعد از فروش، یکی از شرکا حاضر نمی شود خانه مشترک بخرد. با توجه به اینکه اگر شرط خرید خانه مشترک نبود، شریک دیگر هم راضی به فروش خانه نمی شد، آیا فروش منزل صحیح بوده است؟

ج: اگر شرط مذکور در ضمن عقد لازم نباشد، وجوب وفا ندارد.

شرط استفاده خاص از ملک

س199. آیا فروشنده می تواند ضمن عقد، شرط کند که خریدار، مورد معامله شده را برای منظور خاصی استفاده کند ؛ مثلاً شخصی زمینی را بفروشد و با خریدار شرط کند که او زمین را فقط برای کشاورزی استفاده کند؟

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

ج: می تواند شرط کند و خریدار پس از قبول شرط، مکلّف است که بر طبق آن عمل نماید و تخلّف نکند.

فروشنده و شرط قیمت گذاری دوباره

س200. معامله ای انجام می شود و در یکی از بندهای قولنامه ی این معامله عبارت ذیل آمده است: «چنانچه فروشنده مایل به قیمت گذاری مجدّد باشد، قبل از انتقال سند توسّط کارشناس دادگستری، کارشناسی انجام می شود و ما به التّفاوت از مبلغ مورد معامله محاسبه می گردد و هزینه ی کارشناسی به عهده ی فروشنده است» ؛ آیا این معامله صحیح است؟

ج: در فرض سؤال که تردید در ثمن وجود دارد، معامله صحیح نیست.

---

[1]. یعنی از آن منفعت و بهره ای به دست نیاید.

تعریف شرعی

س201. منظور از خیار عیب در معامله چیست؟

ج: اگر در جنس یا عوض آن عیبی باشد، خواه در حین عقد بوده باشد یا پس از عقد و قبل از تحویل، (طرفین) می توانند معامله را بر هم زنند یا تفاوت قیمت را بگیرند.

گرفتن تفاوت قیمت

س202. اگر در ملک معامله شده عیبی وجود داشته باشد، آیا می توانیم خسارت و تفاوت قیمت بگیریم یا فقط حق فسخ معامله را داریم؟

ج: در سه صورت اگر خریدار یا فروشنده بفهمد مال عیبی دارد فقط می تواند تفاوت قیمت را بگیرد: 1) بعد از معامله تغییری در مال بدهد که مردم بگویند مانند زمان تحویل نیست ؛ 2) بعد از معامله معلوم شود، مال، معیوب است، اما فقط حق برهم زدن معامله را ساقط کرده باشند ؛ 3) بعد از تحویل گرفتن مال عیب جدیدی ایجاد شود (به جز در حیوان که تا سه روز می تواند برگرداند) .

آگاه شدن به عیب

س203. اگر خریدار بفهمد چیزی را که خریده، معیوب است، در چه صورتی نمی تواند معامله را فسخ کند؟

ج: در چهار صورت اگر خریدار بفهمد مالی معیوب است، نه حق فسخ دارد و نه حق گرفتن تفاوت قیمت:
الف) موقع خریدن، عیب مال را بداند ؛
ب) پس از معامله بفهمد، اما به عیب مال راضی شود ؛
ج) در وقت معامله بگوید: "اگر مال عیبی داشت پس نمی دهم و تفاوت قیمت هم نمی گیرم ؛ "
د) فروشنده در وقت معامله بگوید:" این مال را با هر عیبی که دارد می فروشم".

س204. اگر ثبت رسمی سند به نام خریدار در زمان معامله ممنوع باشد و او این مسأله را بداند، آیا موجب بطلان یا فسخ معامله می شود؟

ج: این امر باعث بطلان بیع نشده و در فرض مذکور موجب ثبوت حق فسخ هم برای او نمی شود.

خریدوفروش مِلک با تمامی عیوب

س205. اگر فروشنده شرط کند: "این خانه را با هر عیبی که دارد می فروشم" ؛ آیا چنین شرطی در معامله صحیح است؟ و اگر بعد معلوم شود خانه عیبی دارد، آیا خریدار می تواند معامله را فسخ کند؟

ج: صحیح است و خریدار، نه حق فسخ دارد و نه حق گرفتن تفاوت قیمت.

س206. اگر خریدار در وقت معامله بگوید: "این مال مورد معامله هر عیبی داشته باشد، آن را پس نمی دهم و تفاوت قیمت هم نمی گیرم ؛ " اگر پس از معامله به خاطر عیبی معامله را به هم بزند و به گفته خود پای بند نباشد، آیا چنین حقی دارد؟

ج: در فرض مذکور اگر خریدار بفهمد مورد معامله معیوب است، نه حق فسخ دارد و نه حق گرفتن تفاوت قیمت.

وجود عیب های بیشتر نسبت به عیوب توافق شده

س207. اگر فروشنده هنگام معامله و قرارداد، عیب مال معامله شده را بگوید و با آن عیب بفروشد ولی پس از معامله معلوم شود که مال او در زمان قرارداد عیب دیگری هم داشته است، آیا مشتری حق خیار عیب دارد؟

ج: خریدار می تواند به خاطر این عیب دوم از حق فسخ یا گرفتن تفاوت قیمت استفاده کند.

مشکلات قانونی مِلک

س208. اگر دفتر ثبت اسناد رسمی یا هر اداره و نهادی از ثبت مِلک به نام خریدار به خاطر مشکلات قانونی خود مِلک یا منع قانونی برای فروشنده، خودداری کند، آیا این کار باعث ثبوت حق فسخ برای خریدار می شود؟

ج: اگر بعد از معامله آشکار شود که انتقال رسمی مبیع به دیگری ممنوع است، با فرض اینکه این امر عرفاً عیب محسوب می شود، موجب ثبوت خیار برای خریدار می گردد.

س209. فروش زمین با کاربری کشاورزی درصورتی که تفکیک نشده باشد، چه حکمی دارد؟

ج: فی نفسه اشکالی ندارد ولی اگر قانونی در این مورد وجود داشته باشد، باید رعایت شود.

س210. حکم فروش ملکی که داخل طرح شهرداری قرارگرفته است، ولی خریدار از این موضوع اطلاع ندارد، چیست؟

ج: چون عرفاً عیب محسوب می شود، خریدار حق فسخ دارد.

س211. زمینی، فروخته شده، ولی پس از آن معلوم شده که آن زمین جزو اراضی موات[1] بوده و در اختیار دولت است ؛ معامله انجام شده چه حکمی دارد؟

ج: تملک اراضی دولتی و فروش آن جایز نیست و معامله، باطل بوده و خریدار می تواند پول خود را پس بگیرد.

---

[1]. اراضی موات در لغت به معنی زمین های مرده و بی جان، و خشک و بایر و زمین های ویرانی است که مالک نداشته باشد.

در اصطلاح حقوقی طبق ماده ۲۷ قانون مدنی: ... اراضی موات، یعنی زمین هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.

البته به موجب ماده ۳ قانون زمین شهری، مصوب ۲۲/۶ / ۱۳۶۶: اراضی موات شهری، زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

تعریف شرعی

س212. منظور از خیار رؤیت در خریدوفروش چیست؟

ج: اگر خریدار یا فروشنده، جنس و کالای مورد نظر خود را دیده باشد یا طرف مقابل خصوصیات جنس معینی را که طرف دیگر ندیده به او بگوید و معلوم شود آن گونه که او گفته، نبوده است، یا آن را برخلاف آنچه قبلاً دیده، بیابد ؛ می تواند معامله را به هم بزند.

اختلاف در اوصاف شیئ معامله شده

س213. اگر فروشنده به خریدار بگوید که مساحت زمین، فلان متر مربع است و سند معامله بر همان اساس تنظیم شود و سپس خریدار متوجه شود که مساحت زمین بسیار کمتر از آن اندا زه ای است که فروشنده گفته است، آیا این معامله صحیح است و خریدار حق فسخ دارد؟

ج: اگر مشتری قطعه زمین را ببیند و آن را با اعتماد به شخص فروشنده نسبت به مقدار مساحت آن، خریداری کند، معامله صحیح است، ولی خریدار به علت تخلف وصف، حق فسخ دارد ؛ امّا اگر به این گمان که مساحت آن زمین فلان مقدار است، هر متری از آن را به قیمت معیّنی بخرد و بعد مشخص شود که متراژ آن از مقدار گفته شده کمتر است، بیع نسبت به مساحت موجود، صحیح است و خریدار حق دارد پول مقدار ناقصی زمین را از فروشنده مطالبه کند و یا بیع را فسخ نموده و تمام ثمن را پس بگیرد.

تعریف

س214. در چه صورتی خیار تأخیر در معامله محقق می شود؟

ج: اگر مشتری ثمن معامله (مثلاً پول) را که نقدی بوده با تأخیر بدهد یا اصلاً ندهد، خیار تأخیر برای فروشنده ثابت شده و می تواند معامله را به هم بزند.

شرایط

س215. چه شرایطی برای تحقق خیار تأخیر لازم است؟

ج: با سه شرط، خیار تأخیر محقق می شود و فروشنده حق فسخ معامله را دارد:
1) اگر خریدار پول فروشنده را تا سه روز ندهد ؛
2) فروشنده نیز جنس را تحویل نداده باشد ؛
3) اجازه ی تأخیر یکی از عوضین هم در قرارداد قید نشده یا عقد مبنی بر آن نبوده باشد.

تأخیر در پرداخت بدهی

س216. شخصی خانه ای را از فردی به قیمت معینی خریده، اما پول آن را نداده است ؛ آیا فروشنده حق بر هم زدن معامله را دارد؟

ج: اگر خانه نیز تحویل مشتری نشده است و شرط تأخیر هم نشده تا مشتری حق تأخیر داشته باشد ؛ پس از سه روز از زمان معامله، حق فسخ معامله برای فروشنده وجود دارد، اما این چنین نیست که معامله، خود به خود باطل باشد.

س217. اگر کسی خانه ای را به صورت نسیه بخرد و شرط خرید این باشد که اگر خریدار در زمان معین پول را پرداخت کرد، فروشنده خانه را تحویل مشتری بدهد ؛ حال اگر مشتری مدتی بعد از زمان تعیین شده پول خانه را پرداخت کند، آیا فروشنده می تواند با استفاده از حق فسخ، پول را قبول نکند و معامله را فسخ کند؟

ج: اگر ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تأخیر در پرداخت ثمن حق فسخ داشته باشد، فروشنده می تواند معامله را فسخ کند، در غیر این صورت حق فسخ ندارد.

منظور از خیار مجلس در خریدوفروش چیست؟

ج: تا زمانی که دو طرف معامله از مجلس معامله متفرق نشده اند، می توانند معامله را فسخ کنند. به چنین حق فسخی «خیار مجلس» می گویند.

آیا پرداخت بیعانه در معامله باعث از بین رفتن خیار مجلس می شود؟

ج: با فرض وجود سایر شرایط صحت بیع، پرداخت بیعانه یا عدم آن، اثری در خیار مجلس ندارد و همین که معامله صورت بگیرد، تا زمانی که متفرق نشده باشند، خیار مجلس وجود دارد ؛ اگرچه چیزی هم ردّ و بدل شده باشد.

شخصی ساختمانی را خریده و مبلغی را به عنوان بیعانه به فروشنده پرداخته و فروشنده بعد از سه ساعت، بیع را فسخ کرده و از تحویل دادن ساختمان به خریدار خودداری می کند ؛ این کار او چه حکمی دارد؟

ج: اگر بعد از جدا شدن از مجلس بیع، معامله را فسخ کرده و هیچ خیار دیگری هم نبوده، فسخ، اثری ندارد. ولی اگر قبل از جدا شدن از مجلس بیع، معامله را فسخ کرده، صحیح است.

س221. منظور از خیار شرط در معامله چیست؟

ج: خیار شرط عبارت است از اینکه ضمن معامله ای شرط می شود که فروشنده یا خریدار یا هر دو یا شخص ثالثی تا مدت معینی حق بر هم زدن معامله را داشته باشد.

س222. اگر در معامله ای حق فسخ برای فروشنده قرارداده شود، آیا فروشنده بدون فسخ معامله می تواند جنس فروخته شده را دوباره بفروشد؟

ج: مبیع بعد از تحقق بیع خیاری تا زمانی که فسخ نشده، ملک مشتری است و فروشنده تا معامله اول را فسخ نکرده، حق فروش مجدد آن را به فرد دیگر ندارد و مشتری می تواند بعد از پایان مهلت خیار آن را به فرد دیگری بفروشد، هرچند هنوز آن را قبض نکرده باشد ؛ مشروط بر اینکه فروشنده معامله را در مدّت خیار فسخ نکرده باشد.

س223. اگر در معامله ای حق فسخ برای فروشنده قرارداده شود، آیا مشتری می تواند مِلک خریده شده را بفروشد؟

ج: اگر فروشنده فقط برای خودش حق فسخ قرار دهد و مقصودش این نباشد که باید مبیع را تا پایان مدت خیار حفظ کند ؛ در این صورت حق فروش مبیع برای خریدار وجود دارد.

س224. آیا قراردادن خیار شرطی که ممکن است همیشگی باشد (مثلاً شرط شود، فروشنده هر وقت بخواهد می تواند دو برابر وجه پرداختی را بدهد و قرارداد را فسخ کند) ، صحیح است؟

ج: باید مدت خیار شرط را ضمن عقد معین کنند.

س225. منظور از خیار تدلیس در خریدوفروش چیست؟

ج: زمانی که خریدار یا فروشنده مال خود را بهتر از آن چه هست، نشان دهد، به گونه ای که قیمت مال در نظر مردم ارزشمندتر شود، طرف مقابل حق فسخ دارد.

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

س226. منظور از خیار شرکت در معامله چیست؟

ج: اگر معلوم شود که مقداری از جنس فروخته شده مال دیگری است ؛ یعنی شریک دارد، اگر صاحب آن مقدار (شریک فروشنده) به آن معامله راضی نشود، خریدار می تواند معامله را به هم بزند یا پول آن مقدار را از فروشنده بگیرد. این مسئله در مورد جنسی که مشتری به فروشنده تحویل داده نیز صادق است.

س227. منظور از خیار تعذّر تسلیم در معاملات شرعی چیست؟

ج: اگر فروشنده نتواند ملکی را که فروخته، تحویل دهد[1]، مشتری می تواند معامله را به هم بزند.

س228. شخصی از دختر خود ساختمانی را خریده و پول آن را هم به او پرداخت کرده است ولی آن ساختمان فعلا در تصرّف داماد است و او دختر را اذیت کرده و تهدید می کند که اگر آن معامله را انکار نکند، او را طلاق خواهد داد و به همین دلیل، تسلیم مبیع (تحویل ساختمان) مشکل شده است ؛ آیا تحویل دادن ساختمان، یا بازگرداندن پول آن به خریدار، بر عهده ی دختر است که ساختمان را فروخته، یا بر عهده ی شوهر اوست؟

ج: تحویل مبیع، یا بازگرداندن پول آن به مشتری، بر خود فروشنده واجب است.

---

[1]. مثلاً به خاطر مشکلات قانونی، مثل اینکه مِلک، پلمپ شده یا مستأجر مِلک را تخلیه نمی کند، و فروشنده هم نمی تواند مِلک را به خریدار تحویل دهد.

توافق

س229. اگر فروشنده و خریدار درباره مِلکی به توافق برسند، آیا این توافق از نظر شرعی حقی برای دو طرف ایجاد می کند؟ مثلا آیا فروشنده حق فروش مِلک یادشده را به دیگری ندارد و باید به همین خریدار بفروشد؟

ج: تا معامله شرعی به صورت کامل انجام نشده است هیچ یک از دو طرف نسبت به طرف دیگر از جهت توافق و وعده انجام معامله حقّی پیدا نمی کنند.

مشخص نبودن مساحت زمین

س230. این جانب ملکی را خریده ام که فروشنده و صاحب ملک آن را در مساحت های دلخواه تقسیم کرده و هر قطعه را جداگانه فروخته است اما شهرداری کارهای تفکیک سند را انجام نداده است و دقیقا معلوم نیست که بعد از تفکیک قانونی، مساحت هر قطعه زمین چقدر خواهد شد ؛ آیا این معامله صحیح است؟

ج: در فرض مرقوم، خریدوفروش صحیح نیست، ولی معامله تحت عنوان مصالحه اشکال ندارد.

خریدوفروش زمین مزروعی به قیمت مسکونی

س231. این جانب ملکی را با کاربری مسکونی از شخصی خریدم ولی مدتی بعد متوجه شدم کاربری آن مزروعی بوده است و برای آن مجوز ساخت نمی دهند ؛ با توجه به اینکه در ضمن معامله هیچ اشاره ای به کاربری زمین نشده است، اما مبلغی که برای زمین پرداخته ام، در عرف بازار به قیمت زمین با کاربری مسکونی تناسب دارد، آیا بنده حق فسخ معامله یا دریافت مابه التفاوت را دارم؟

ج: اگر مغبون شده باشید، حق فسخ معامله را دارید.

فروش زمین با تضمین افزایش قیمت

س232. اگر فروشنده ی مِلک در هنگام فروش، افزایش قیمت ملک یا ساختمان را به علت خیابان کشی و مانند آن تضمین کند اما بعد از معامله نه تنها قیمت ملک افزایش نیافته بلکه کاهش پیدا کرده است ؛ در این صورت آیا خریدار حق فسخ معامله یا دریافت مابه التفاوت را دارد؟

ج: خریدار حق فسخ یا دریافت مابه التفاوت را ندارد مگر اینکه مغبون شده باشد که در این صورت حق فسخ معامله را دارد.

س233. بعضی افراد قسمتی از مِلک خود یا تمام آن را می فروشند به این شرط که دوباره آن را از همان مشتری به قیمتی بیشتر از قیمتی که خریده است، بخرند ؛ آیا این نوع بیع و معامله صحیح است؟

ج: این نوع بیع، صوری و وسیله ای برای دستیابی به قرض ربوی می باشد و لذا حرام و باطل است. بله، اگر ملک خود را به طور جدّی و به نحو صحیح شرعی[1] بفروشند و سپس اقدام به خرید نقدی یا نسیه آن به همان قیمت یا بیشتر از مشتری نمایند، اشکال ندارد.

خرید شراکتی ملک

س234. بنده به همراه سه نفر از دوستانم یک واحد مسکونی را در شهر مشهد مقدس خریدیم ؛ به این صورت که هرکدام سه ماه از سال را به شکل متناوب یا دوره ای، مالک واحد مسکونی باشیم و اگر کسی خواست در این سه ماه خودش ساکن شود یا اجاره دهد و به اجازه بقیه نیازی نباشد و فقط حق فروش با اجازه و اطلاع بقیه شرکاء باشد که اگر هیچ کدام از شرکاء حاضر به خرید نشدند، آن وقت می تواند به شخص دیگری بفروشد ؛ آیا این معامله با شروط ضمن آن صحیح است؟

ج: واگذاری منفعت ملک به شخص حقیقی یا حقوقی برای مدّت محدود در یک سال یا برای همان مدّت محدود در چندسال به صورت اجاره یا صلح منفعت اشکال شرعی ندارد ؛ خواه واگذاری تمام منفعت به یک شخص و یا واگذاری منفعت به چند نفر به نحو مشاع که در همان زمان واگذاری، همه افراد مورد نظر مالک آن منفعت باشند، لکن مشروط به اینکه بین خود توافق کنند که هر فردی به تنهایی در یک زمان معین از آن استفاده کند. ولی ملکیت زمانی عین به نحوی که عین را مالک باشد تا زمان مشخصی ؛ این، صورت شرعی ندارد ؛ خواه به صورت فردی و خواه به صورت جمعی به نحو اشاعه، به نحوی که نفر اول فقط در زمان اول و نفر دوم در زمان دوم مالک عین باشد و یا چند نفر مجموعاً به نحو مشاع تا زمان خاصی مالک آن عین باشد ؛ این، صورت شرعی ندارد.

خرید مِلک با پول دیگران

س235. شخصی زمینی را با مال دیگری خریده است ؛ آیا این زمین ملک او محسوب می شود؟

ج: اگر زمین را با عین مال شخص دیگری خریده باشد، درصورتی که صاحب مال، معامله را اجازه دهد، بیع از طرف او واقع می شود و خریدار حقّی در آن ندارد و اگر اجازه ندهد، بیع، باطل است. برخلاف زمانی که زمین را برای خودش و در ذمّه بخرد و سپس پول آن را از مال شخص دیگری بدهد ؛ در این صورت، زمین ملک خود او خواهد بود ولی پول آن را به فروشنده بدهکار است و همچنین ضامن مال شخصی که پول او را به فروشنده داده است، می باشد و بر فروشنده هم واجب است که آنچه را در ابتدا به عنوان قیمت زمین دریافت کرده است به مالک آن برگرداند.

معامله مِلک در مقابل بدهی

س236. شخصی که به بنده بدهکار بود، زمینی را در مقابل یکی از بدهی هایش به من داد اما بعد از معامله بلافاصله قیمت زمین بسیار افزایش یافت، اکنون بدهکار (فروشنده) ادعا دارد که بنده با اطلاع از این افزایش قیمت، زمینی را خریده ام ؛ بنابراین از پرداخت دیگر دیون خودش خودداری می کند ؛ آیا او چنین حقی را دارد؟

ج: حق امتناع از پرداخت دیونش را ندارد.

---

[1]. منظور از قصد جدی در معامله این است که فروشنده با اختیار و قصد واقعی بفروشد و مشتری هم با اختیار و قصد واقعی بخرد ؛ به بیان دیگر، باید آنها به لوازم و آثار معامله ملتزم شوند ؛ یعنی واقعاً آن ملک از ملکیت فروشنده، خارج و به ملکیت مشتری داخل شده، مشتری اختیار هر نوع تصرف در آن را داشته باشد و اگر خواست به همان فروشنده بفروشد یا به کسی دیگر و با هر قیمتی که خودش می خواهد و یا اصلا نفروشد. اگر این گونه شد، مشخص است که خریدوفروش با قصد جدی انجام شده است. در اصطلاح فقهی بیع به شرط بیع را «بیع العینه» می گویند که باطل است.

قیمت نسیه مِلک، گران تر از قیمت نقد

س237. آیا در فروش نسیه و اقساطی مِلک (زمین، منزل مسکونی، مغازه و...) ، فروشنده می تواند مِلک خود را به مبلغی بیشتر از قیمت نقد متعارف بازار بفروشد؟ آیا این کار ربا محسوب می شود؟

ج: اگر به هنگام فروش جنس، قیمت آن را به طور نسیه و یا قسطی تعیین کنند، معامله صحیح است ؛ هرچند قیمت قسطی بیشتر از قیمت نقدی باشد. ولی اگر معامله بر قیمت نقد انجام گیرد و در تقسیط پرداخت ثمن چیزی بر آن بیفزاید، چنین قراردادی حرام و باطل است.

خریدوفروش اقساطی ملک آماده ساخت

س238. می خواهم به صورت اقساطی ساختمانی را بخرم که هرچند ساخت آن هنوز شروع نشده اما کارهای مقدماتی مانند صدور مجوز برای شخص یا شرکت سازنده یا خرید ملک مورد نظر انجام شده است ؛ آیا این معامله صحیح است؟ با توجه به اینکه ثمن معامله (کل پول ساختمان) نسیه است، آیا در فرض سؤال، مثمن (ساختمان) هم نسیه محسوب می شود؟

ج: در معامله ای که هم کالا و هم قیمت کالا نسیه باشد، معامله باطل است. مگر اینکه شرایط بیع سلف مراعات شود یا به صورت مشارکت در ساخت باشد، که در این صورتها اشکال ندارد.

خریدوفروش اقساطی ساختمان نیمه تمام

س239. آیا خریدوفروش ساختمان یا واحد آپارتمان نیمه تمام به صورت نسیه و اقساطی صحیح است؟

ج: اگر ساختمان یا آپارتمان معین باشد، اشکال ندارد.

س240. این جانب آپارتمانی مسکونی را که هنوز ساختمان آن تکمیل نشده بود به طور قسطی خریدم و سپس قبل از تکمیل و تحویل گرفتن از فروشنده، آن را به شخص دیگری فروختم ؛ آیا این خریدوفروش صحیح است؟

ج: اگر آپارتمان خریداری شده یک آپارتمان مشخص و جزئی (معیّن) باشد که به صورت نسیه و قسطی آن را خریده اید، به این شرط که فروشنده اقدام به تکمیل آن کند، خرید و همچنین فروش آن قبل از تکمیل شدن ساختمان آن و تحویل گرفتن آن از فروشنده اشکال ندارد.

فسخ معامله قبل از پرداخت اولین قسط

س241. ملکی را به صورت اقساطی فروخته ام اما مشتری هنوز اولین قسط را پرداخت نکرده است و بنده هم ملک را تحویل نداده ام ؛ آیا اجازه دارم که از فروش، منصرف شده و ملک را به شخص دیگری، نقدی یا اقساطی، بفروشم؟

ج: بعد از آنکه بیع به نحو صحیح محقق شد التزام به عقد و وفا به آن بر فروشنده واجب است و تا زمانی که بر اساس یکی از خیارات حق فسخ نداشته باشد، فسخ معامله و فروش مجدّد مبیع به شخص دیگر توسط او جایز نیست.

فروش ملک قبل از تمام شدن پرداخت اقساط

س242. شخصی آپارتمانی مسکونی را از فردی به طور نقدی خریده است، ولی پرداخت پول در چند قسط خواهد بود و دوطرف درباره قیمت و شرایط معامله و چگونگی پرداخت به توافق رسیده اند و خریدار بعد از مدتی آپارتمان را با همان شرایط به شخص دیگری فروخته است، به این شرط که پرداخت بقیه اقساط آن به عهده مشتری دوّم باشد ؛ آیا برای فروشنده اوّل عدول از شروط معامله و قرارداد قبلی جایز است؟

ج: فروشنده، بعد از تحقّق بیع، حقّ عدول از آن و شروط آن را ندارد ؛ و همچنین اقدام مشتری به فروش مبیع به شخص دیگر، قبل از پرداخت قسط های آن اشکال ندارد ؛ ولی شرط پرداخت اقساط توسّط مشتری دوّم، صحیح نیست، مگر آنکه فروشنده آن را قبول کند.

خرید اقساطی با نام خرید سلف یا پیش فروش

س243. امروزه در ساخت و ساز مسکن، مشتری برای خرید واحد مسکونی نخست بخشی از پول آن را پرداخت نموده و با توافق فروشنده و با پیشرفت کار به تدریج و در چند قسط تمام پول واحد خریداری شده را می پردازد ؛ این نوع معامله در بین مردم به «پیش فروش» معروف است ؛ آیا این نوع شهرت و الفاظ به کار رفته بین دو طرف معامله باعث می شود تا فروشنده و مشتری احکام معامله سلف شرعی را رعایت کنند؟

ج: اگر به عنوان پیش فروش معامله می شود، باید احکام و شرایط[1] بیع سلف مراعات شود.

تعیین نکردن زمان پرداخت اقساط

س244. یک باب منزل مسکونی را به صورت نسیه و اقساطی خریده ام و زمان پرداخت قسط اول را هنگام تحویل گرفتن منزل قراردادیم و موقع تحویل گرفتن منزل آن را پرداخت کردم، اما برای پرداخت قسط دوم زمانی را مشخص نکردیم و فروشنده راضی شد هر وقت توانستم آن را پرداخت کنم. اکنون بعد از گذشت مدتی فروشنده اصرار دارد که بقیه مبلغ را پرداخت کنم ؛ وظیفه ی بنده چیست؟

ج: باید در بیع نسیه، مهلت پرداخت ثمن معیّن شود ؛ بنابراین، اگر بدون معیّن کردن مهلت اقساط ثمن، بیع نسیه صورت بگیرد، معامله از اساس باطل است.

تمدید مهلت پرداخت اقساط

س245. آیا خریدار در معامله خرید اقساطی زمین یا مسکن می تواند از فروشنده تمدید مهلت پرداخت بدهی را بخواهد تا زمان پرداخت اقساط بیشتر شود؟ در این صورت آیا فروشنده می تواند به نسبت زمان اضافه شده، پول اضافی از خریدار دریافت کند؟

ج: در معاملات نمی توان این گونه عمل کرد که پس از معامله به مشتری بگوییم، می توانی ثمن را دیرتر تحویل دهی به شرط آنکه مقدار بیشتری بپردازی ؛ زیرا این عمل، ربا و حرام است. اما عکس آن اشکال ندارد ؛ به این معنا که با توافق مشتری زمانی زودتر از زمان تعیین شده در قرارداد را برای تحویل ثمن معین کرد و مشتری ملزم به پرداخت مقدار کمتری باشد. (در واقع مقدار بخشیده شده از ثمن، صلح یا ابراء می شود.

معیار در تأخیر

س246. اگر فروشنده در ضمن معامله نسیه با مشتری شرط کند که در صورت تأخیر پرداخت اقساط، حق فسخ معامله را داشته باشد، آیا این شرط شامل کمترین زمان تأخیر هم می شود؟ و یا فقط شامل تأخیری است که به فروشنده ضرر مالی برساند؟

ج: این شرط شامل هرگونه تأخیری می شود، مگر اینکه قرینه ای دالّ بر تأخیر خاصی باشد.

تأخیر در پرداخت اقساط و دریافت دیرکرد

س247. در قرارداد های خرید اقساطی مسکن، خریدار و فروشنده درباره ماده ای توافق می کنند که چنانچه خریدار در پرداخت اقساط تأخیر داشته باشد به میزان هرروز تأخیر مبلغ خاصی را برای تأمین ضرر مالی برای فروشنده و سازنده ی مسکن بپردازد ؛ حکم این نوع قرارداد و ماده ی یادشده (شرط ضمن عقد) چیست؟

ج: إلتزام به پرداخت ضرر و زیان دیرکرد و دریافت آن، صورت شرعی ندارد و در معاملات نمی توان این گونه عمل کرد که پس از معامله به مشتری بگوییم، می توانی ثمن را دیرتر تحویل دهی به شرط آنکه

مقدار بیشتری بپردازی ؛ زیرا این عمل، ربا و حرام است. اما عکس آن اشکال ندارد ؛ به این معنا که با توافق مشتری، فروشنده زمانی زودتر از زمان تعیین شده در قرارداد را برای تحویل ثمن معین کند و مشتری ملزم به پرداخت مقدار کمتری باشد (در واقع، مقدار بخشیده شده از ثمن، صلح یا ابراء می شود) .

س248. اینجانب منزل مسکونی خود را به صورت نسیه فروخته ام و مشتری پرداخت قسمتی از پول را چندین ماه از موعد مقرر به تأخیر انداخته است و نمی تواند بدهد و یا نمی دهد ؛ با درنظرگرفتن تورّم و بالا رفتن قیمت منزل و همچنین با پیگیری مراحل قانونی برای دستیابی به پول خانه که مدّتی طول می کشد، آیا من فقط حق دریافت مبلغ بدهی را دارم، یا می توانم تفاوت قدرت خرید نسبت به روز دریافت بدهی را هم از او بخواهم؟

ج: فروشنده حق مطالبه ی مبلغی بیشتر از قیمت معیّن شده ی مبیع در معامله را ندارد، ولی درصورتی که بر اثر کوتاهی خریدار در پرداخت پول، قدرت خرید فروشنده و ارزش پول پایین بیاید و متضرر شود، احوط این است که مشتری با فروشنده در مقدار مابه التفاوت مصالحه کند.

س249. اگر در خریدوفروش اقساطی مسکن، خریدار در پرداخت اقساط تأخیرکند، حکم معامله چیست؟ آیا فروشنده حق فسخ معامله یا دریافت دیرکرد و یا افزایش قیمت تمام شده را دارد؟

ج: اگر مشتری ثمن را در زمان مشخص شده تحویل ندهد، فروشنده حق فسخ معامله را ندارد ؛ مگر در ضمن معامله شرط کند که حق فسخ دارد. البته اگر در مدت تأخیر در پرداخت اقساط، ارزش پول کاهش قابل توجه داشته باشد، احوط[2] این است که مشتری با فروشنده در مقدار کاهش ارزش پول مصالحه کند.

تخفیف در صورت خوش حسابی خریدار

س250. اگر در ضمن قرارداد خرید اقساطی ملک، خریدار و فروشنده توافق کنند که در صورت خوش حسابی خریدار فلان مقدار از مبلغ قرارداد برای او تخفیف داده شود و در صورت تسویه زودتر از موعد، میزان تخفیف به فلان مقدار افزایش یابد، آیا التزام فروشنده به این توافق واجب است؟

ج: در فرض سؤال، التزام فروشنده به این توافق واجب است.

معامله نقدی و پرداخت اقساطی

س251. ملکی را به صورت نقدی، متری یک میلیون تومان خریدم و بعد از تمام شدن معامله نسبت به پرداخت بخشی از ثمن، اظهار ناتوانی کردم. در مقابل، فروشنده گفت که قیمت اقساطی این ملک به صورت متری یک میلیون و صدهزار تومان است و این مبلغ را نسبت به بدهی باقی مانده، محاسبه و مطالبه می کند ؛ آیا این معامله صحیح است؟ و با توجه به اینکه بنده از اول به ناتوانی خود در پرداخت تمام قیمت اطلاع داشتم، وظیفه ی بنده چیست؟

ج: اگر فروشنده بدون فسخ معامله ی انجام شده، ثمن بیشتری مطالبه کند، صحیح نیست، اما اگر حق فسخ داشته باشد یا با توافق دو طرف معامله فسخ شود و معامله ی جدیدی انجام شود، اشکال ندارد.

---

[1]. معامله سلف (پیش فروش) شش شرط دارد: 1- خصوصیاتی را که قیمت جنس به واسطه آنها فرق می کند، معین نمایند ولی دقت زیاد هم لازم نیست ؛ همین قدر که مردم بگویند خصوصیات آن معلوم شده، کافی است. پس، معامله سلف در نان و گوشت و پوست حیوان و مانند اینها در صورتی که نشود خصوصیاتشان را به طوری معین کنند که برای مشتری مجهول نباشد و معامله غرری باشد، باطل است ؛ 2- پیش از آنکه خریدار و فروشنده از هم جدا شوند، خریدار تمام قیمت را به فروشنده بدهد، یا به مقدار پول آن از فروشنده طلبکار باشد که در این صورت بهتر آن است که فروشنده پول جنس را به ذمه مشتری قرار دهد. پس از آن، مشتری طلبی را که از فروشنده دارد بابت پول جنسی که به ذمه او است، حساب کند و چنانچه مقداری از آن را بدهد، اگرچه معامله به آن مقدار صحیح است ولی فروشنده می تواند معامله همان مقدار را به هم بزند ؛ 3- مدت را کاملا معین کنند، و اگر مثلا بگوید، تا اول خرمن جنسی را تحویل می دهم ؛ چون مدت کاملا معلوم نشده، معامله باطل است ؛ 4- وقتی را برای تحویل جنس معین کنند که در آن وقت به قدری از آن جنس وجود داشته باشد که اطمینان داشته باشند که نایاب نخواهد بود ؛ 5- بنابر احتیاط واجب جای تحویل جنس را معین نمایند، ولی اگر از حرفهای آنان جای آن معلوم باشد، لازم نیست اسم آن جا را ببرند ؛ 6- وزن یا پیمانه آن را معین کنند و جنسی را هم که معمولا با دیدن معامله می کنند، اگر سلف بفروشند، اشکال ندارد ولی باید مثل بعضی از اقسام گردو و تخم مرغ تفاوت افراد آن به قدری کم باشد که مردم به آن اهمیت ندهند. (توضیح المسائل حضرت امام؛، م 2112)

[2]. احتیاط واجب.

ملک آماده ساخت یا نیمه تمام

س252. اگر شخصی یک واحد مسکونی از پلاک ثبتی معین را با خصوصیات معلوم که هنوز ساخته نشده یا نیمه تمام است، بخرد و تمام قیمت را هم بپردازد و فروشنده شرط کند که خانه را در تاریخ خاص به او تحویل بدهد ؛ آیا این نوع معامله صحیح است؟

ج: در بیع سَلَف مَبیع (کالا) باید کلی باشد.

معلوم کردن خصوصیات مؤثر در قیمت

س253. با توجه به اینکه در ساخت مسکن مؤلفه های زیادی در قیمت تأثیر دارند و از طرفی میزان دقیق آنها بعد از ساخت معلوم می شود، آیا در پیش فروش مسکن لازم است دو طرف درباره همه ی این مؤلفه ها به دقت توافق و آنها را مشخص کنند؟

ج: باید خصوصیاتی را که قیمت جنس به واسطه ی آنها فرق می کند معین نمایند، ولی دقت زیاد هم لازم نیست ؛ همین قدر که مردم بگویند، خصوصیات آن معلوم شده، کافی است.

پرداخت تمام یا بخشی از قیمت معامله پیش فروش بعد از مجلس معامله

س254. اگر بعد از معامله ی پیش فروش ساختمان، خریدار تمام یا بخشی از مبلغ مورد معامله را پرداخت نکند، ولی با رضایت فروشنده بعد از چند روز یا چند ماه دیگر پرداخت کند، آیا این معامله صحیح است؟

ج: در معامله سلف باید پیش از آنکه خریدار و فروشنده از هم جدا شوند، خریدار تمام قیمت را به فروشنده بدهد. و چنانچه مقداری از قیمت آن را بدهد، اگرچه معامله به آن مقدار صحیح است، ولی فروشنده می تواند معامله ی همان مقدار را به هم بزند.

س255. از شرایط پیش فروش شرعی (بیع سلف) این است که پیش از جدا شدن خریدار و فروشنده از هم، خریدار تمام قیمت را به فروشنده بدهد ؛ اگر خریدار در عوض پول نقد، چک بدهد (تاریخ چک نوشته شده، یا برای روز معامله است یا یک ماه دیگر، که در عرف بازار تاریخ چک تا یک ماه به منزله پول نقد است) ، آیا این نوع معامله صحیح است؟

ج: اگر به عنوان پیش فروش معامله شده است، صحیح نیست.

تأخیر در تحویل دادن مسکن پیش فروش شده

س256. اگر در معامله ی پیش فروش مسکن، فروشنده برای تحویل دادن واحد زمانی را مشخص کند که معمولاً در این زمان امکان تحویل دادن وجود ندارد، آیا در صورت اعتماد خریدار به فروشنده و سازنده، این معامله صحیح است؟

ج: اگر وقتی را تعیین کنند که اطمینان به امکان تحویل مسکن در آن زمان دارند، اشکال ندارد ؛ در غیر این صورت، معامله صحیح نیست.

س257. فروشنده و سازنده برای تحویل دادن واحد مسکونی زمانی را مشخص کرده بودند اما به علت گرانی بعضی مصالح ساختمانی و یا به هر علت دیگری، امکان تحویل دادن آن در زمان یادشده ممکن نشد ؛ حکم معامله چیست؟

ج: مشتری می تواند صبر کند تا فروشنده واحد مسکونی را به اتمام برساند و تحویل دهد یا می تواند معامله را به هم بزند و چیزی را که داده، پس بگیرد.

س258. یک واحد مسکونی را به صورت پیش فروش خریده و تمام مبلغ را به فروشنده پرداخت کردم تا بعد از یک سال واحد مورد نظر را تحویل دهد اما بعد از گذشت شش ماه هنوز شروع به ساخت مسکن نکرده است ؛ آیا اجازه فسخ معامله و یا دیگر اقدامات قانونی را دارم؟

ج: تا زمانی که امکان انجام تعهد وجود دارد حق فسخ ثابت نیست.

معلوم نکردن زمان تحویل

س259. اگر در معامله ی پیش فروش مسکن، خریدار و فروشنده نسبت به زمان تحویل دادن واحد مسکونی درباره زمان حداقلی و حداکثری توافق کنند که فروشنده بین این دو زمان باید حتماً واحد را تحویل دهد، آیا این نوع معامله صحیح است؟

ج: زمان تحویل مبیع (جنس خریداری شده) در معامله سلف باید کاملًا معلوم باشد.

س260. در معامله ی پیش فروش مسکن، فروشنده زمان تحویل دادن واحد مسکونی را به یک سال بعد از واریز وام بانکی معلّق می کند ؛ با توجه به اینکه زمان واریز وام بانک دقیقاً معلوم نیست، آیا معامله ی پیش فروش به این صورت صحیح است؟

ج: از آنجا که زمان واریز وام معلوم نیست، معامله باطل است.

شرط جریمه ی تأخیر

س261. آیا مشتری می تواند در ضمن معامله ی پیش فروش (سلف) شرط کند که اگر فروشنده و سازنده ، واحد مسکونی را در موعد مقرر تحویل ندهد، برای هر روز تأخیر فلان مبلغ را به عنوان جریمه بپردازد. آیا این شرط گذاشتن و گرفتن این پول اشکال دارد؟

ج: اگر ضمن معامله شرط کنند که فروشنده در صورت تأخیر در تحویل مبیع، مبلغ معینی به خریدار بپردازد، اشکال ندارد.

فسخ معامله و محاسبه ارزش پول پرداختی

س262. یک واحد مسکونی را از یک شرکت ساخت و ساز مسکن، پیش خرید و تمام مبلغ را پرداخت کردم، اما متأسفانه این شرکت به خاطر ورشکستگی نتوانست به تعهدش نسبت به تحویل دادن واحد در زمان مقرر عمل کند، اکنون با توجه اینکه در ضمن قرارداد هیچ شرطی مبنی بر جبران خسارت یا جریمه ی تأخیر نیامده است، آیا بنده که حق فسخ معامله را دارم می توانم نسبت به کاهش ارزش پول پرداختی از فروشنده خسارت بگیرم؟

ج: نسبت به کاهش ارزش پول بنابراحتیاط واجب باید مصالحه شود.

معلوم نکردن قیمت قطعی و تمام شده در معامله پیش فروش

س263. این جانب یک آپارتمان مسکونی را از شخصی خریده ام به این شرط که آن را در مدّت معیّنی به من تحویل دهد و در ضمن عقد بر امکان افزایش قیمت آن تا ٪15 توافق کرده ایم، ولی اکنون فروشنده به طور یک جانبه قیمت را تا ٪31 افزایش داده و اعلام کرده است که تحویل دادن و تجهیز کردن آپارتمان مشروط به پرداخت آن مقدار است ؛ آیا انجام این کار برای او جایز است؟

ج: اگر قیمت نهایی و قطعی در هنگام اجرای عقد معیّن نشده باشد و یا تعیین قیمت، موکول به ملاحظه ی قیمت روز تحویل شده باشد، بیع، باطل است و فروشنده می تواند از انجام معامله خودداری نموده و هر قیمتی را که می خواهد معیّن کند و مجرّد توافق و تراضی بعدی خریدار و فروشنده بر تعیین قیمت قطعی به قیمت روز تسلیم مبیع، برای صحّت بیع کافی نیست.

فروش ملک پیش خرید شده قبل از تحویل دادن

س264. این جانب یک واحد مسکونی را از یک شرکت در قالب معامله سلف پیش خرید و تمام مبلغ را پرداخت کردم که طبق قرارداد بعد از یک سال تحویل خواهد داد ؛ آیا می توانم قبل از تحویل گرفتن واحد مسکونی آن را به شخص دیگری به قیمت بیشتر بفروشم؟

ج: اگر هنوز موعد تحویل گرفتن آن نشده است نمی تواند بفروشد و معامله دوم باطل است. ولی بعد از تمام شدن مدت و پس از رسیدن موعد تحویل، فروختن آن اشکال ندارد، اگرچه آن را تحویل نگرفته

باشد.[1]

تفاوت واحد تحویلی با واحد معامله شده

س265. اگر مشتری بعد از تحویل گرفتن واحد مسکونی متوجه شود بعضی از خصوصیات گفته شده در قرارداد رعایت نشده و واحد تحویلی از نظر خصوصیات مانند نقشه، نوع و کیفیت مصالح به کار رفته و... متفاوت است ؛ حکم این معامله و وظیفه خریدار چیست؟

ج: مشتری در معامله سلف فقط موظف است همان مبیع با صفات قرارداده شده بین دو طرف را تحویل بگیرد ؛ البته اگر جنسی مصداق مبیع بوده ولی با ویژگی بهتر، لازم است مشتری قبول کند.

س266. اگر فروشنده و سازنده ی واحد مسکونی، مصالح بهتری را از آنچه در قرارداد معامله ذکر شده، استفاده کند، آیا فروشنده می تواند قیمت مابه التفاوت را از مشتری مطالبه کند؟

ج: نمی تواند ما به التفاوت را مطالبه کند، مگر اینکه ضمن معامله شرط شده باشد.

پیش فروش به شرط بازخرید

س267. شخصی به علت نیاز به پول برای تکمیل ساختمان، تعدادی از واحدهای ساختمان نیمه تمام خود را در قالب معامله پیش فروش، مثلاً متری سیصد هزار تومان می فروشد و در ضمن معامله شرط می کند که اگر در مدت مثلاً یک سال توان خرید همان واحدهای فروخته شده را داشته باشد، بتواند آنها را از مشتری ها بخرد[2] ؛ البته با محاسبه ی سود پنج درصد بنا به آنچه در عرف بازار مرسوم است و در غیر این صورت، معامله به قوت خود باقی بماند ؛ آیا این معامله و شرط ضمن آن صحیح است؟

ج: فروش به نحو مذکور با تعیین مشخصات دقیق واحدهای مورد فروش و شرط خرید از خریدار به مبلغ قراردادی در آینده اشکال شرعی ندارد، به شرط آنکه فروش و خرید جدّی باشد نه فرار از ربای قرضی که بخواهد پولی از خریدار اسمی بگیرد و بعداً همان پول را با سود برگرداند.

قانون پیش فروش ساختمان

س268. یکی از بندهای قانون مصوّب پیش فروش ساختمان که دو طرف با این نام به خریدوفروش می پردازند، گویای این مطلب است که پیش خریدار (مشتری) باید حداقل 10% از مبلغ کل واحد را در مجلس عقد معامله و بقیه را در اقساط مشخص در طول ساخت و نسبت به پیشرفت مراحل ساخت به فروشنده پرداخت کند ؛ آیا این نوع معامله و قرارداد جایز است و این معامله چه نوع معامله ای است؟

ج: در فرض سوال فقط به مقداری که ثمن در مجلس معامله پرداخت می شود، پیش فروش صحیح است و نسبت به بقیه باطل است، اما اگر قرارداد یادشده در قالب عقد صلح انجام شود، اشکال ندارد.

---

[1]. این سوال و جواب برای زمانی است که معامله ی انجام شده به صورت پیش فروش شرعی باشد، اما اگر در قالب عقود دیگر مثل مشارکت در ساخت و... باشد که غالباً الان در بین مردم این گونه رواج دارد، حتی قبل از تحویل گرفتن واحد می توان آن را فروخت.

[2]. در حقیقت، فروشنده برای خودش در معامله حق خیار و حق فسخ معامله را قرار می دهد که در اصطلاح فقهی به این شرط «بیع خیاری یا خیار شرط» گفته می شود.

قرارداد سفارش ساخت

س269. صاحب زمینی هستم که قصد دارم یک واحد مسکونی در آن بسازم و با پیمانکار ساختمانی قرارداد بسته ام که ساختمانی را با مشخصات معلوم تا مدت مشخص برایم بسازد و در مقابل هر متر مربع، 500 هزار تومان بپردازم ؛ آیا این قرارداد صحیح است؟

ج: اشکال ندارد.

تعیین مبلغ قرارداد با ملاحظه قیمت تمام شده مصالح

س270. با توجه به اینکه امروزه قیمت مصالح ساختمانی حالت ثابتی ندارد، آیا می توان در قرارداد سفارش ساخت میزان پرداختی سفارش دهنده را با توجه به میزان تمام شده قیمت مصالح تعیین کرد؟ و یا باید میزان پرداختی و اجرتی که سفارش دهنده باید بپردازد از اول معلوم باشد؟

ج: اگر اجرت کار پیمانکار معین باشد و قیمت مصالح ساختمان به عهده صاحب کار باشد، اشکال ندارد.

واگذاری کار از پیمانکار به پیمانکار دیگر

س271. آیا پیمانکار می تواند بعد از قرارداد سفارش ساخت با مالک زمین، کار ساخت را به پیمانکار دیگر بسپارد؟ و اگر چنین کند، آیا سفارش دهنده می تواند معامله را فسخ یا از پیمانکار جریمه دریافت کند؟

ج: اگر شرط مباشرت[1] کرده باشند، پیمانکار حق ندارد کار را به دیگری بسپارد و در صورت تخلّف، سفارش دهنده (صاحب زمین) حق فسخ دارد.

شراکت در ساخت

س272. اگر دو نفر این گونه قرارداد ببندند که تهیه زمین به عهده یک نفر و سرمایه ساخت به عهده دیگری باشد و بعد از پایان ساخت، مالک زمین صاحب سه واحد و صاحب سرمایه مالک دو واحد از ساختمان بشوند ؛ آیا این نوع قرارداد جایز است؟

ج: فی نفسه اشکال ندارد.

فسخ قرارداد مشارکت

س273. آیا در قرارداد مشارکت برای ساخت مسکن، دو طرف معامله درصورتی که برای قرارداد شرکت، زمان معینی را مشخص کرده اند، حق فسخ قرارداد را دارند؟

ج: بله هر دو طرف حق فسخ را حتی درصورتی که برای شرکت مدتی قرار دهند، دارند ؛ مگر اینکه در ضمن عقد لازمی[2] (مانند بیع) شرط کنند که رجوع نکنند و یا یکی از آن دو رجوع نکند.

قرارداد مشارکت مدنی[3] با بانک

س274. با توجه به اینکه در قرارداد مشارکت مدنی، عامل در ساخت مسکن، وام گیرنده است، اما بانک در محاسبه سود خود از فروش واحد ساخته شده تنها میزان سهم اولیه خود و وام گیرنده را در نظر می گیرد و حق العمل وام گیرنده را در نظر نمی گیرد ؛ آیا این کار جایز است؟

ج: اگر شرط کرده باشند و وام گیرنده قبول کرده، اشکال ندارد.

از بین رفتن بخشی از سرمایه در زمان قرارداد مشارکت

س275. اگر بعد از عقد مشارکت و در زمان ساخت و ساز، مقداری از سرمایه مشترک، تلف یا خسارتی به آن وارد شود، آیا وام گیرنده (عامل) ضامن خواهد بود؟

ج: اگر عامل طبق قرارداد عمل کرده و در حفظ سرمایه کوتاهی نکرده باشد، ضامن نیست.

س276. اگر بعد از عقد مشارکت و در زمان ساخت و ساز، وام گیرنده (عامل) خسارتی به سرمایه ساخت وارد کند، آیا ضامن است؟

ج: شریک، امین است، بنابراین، اگر بدون تفریط (کوتاهی و عدم محافظت از سرمایه) یا زیاده روی، مال تلف شود،ضامن نیست ؛ و لذا اگر شریک منکر تفریط یا زیاده روی شود، با قسم خوردن در محکمه سخنش پذیرفته می شود.

---

[1]. شرط مباشرت یعنی اینکه پیمانکار باید خود مواد قرارداد را انجام دهد و نمی تواند آن را به دیگری واگذار کند.

[2]. تعریف عقد لازم: عقد لازم عقدی است که هیچ یک از دو طرف معامله به تنهایی حق برهم زدن (فسخ) آن را ندارد مگر در صورتی که در آن شرط فسخ تعیین شده باشد ؛ مانند عقد بیع و عقد اجاره،

تعریف عقد جایز: عقد جایز عقدی است که هر یک از دو طرف در هر زمان که بخواهند می توانند آن را به هم بزنند ؛ مانند عقد وکالت، عقد ودیعه.

عقود از نظر لزوم و جواز سه قسم اند:

الف ـ عقدی که اجرای آن بر هر دو طرف لازم باشد ؛ مثل بیع، اجاره، نکاح.

ب ـ عقدی که اجرای آن فقط بر یکی از دو طرف لازم باشد مثل رهن نسبت به راهن و نه مرتهن.

ج ـ عقدی که از هر دو طرف جایز باشد ؛ مثل عقد وکالت، شرکت، مضاربه، ودیعه و عاریه.

[3]. مشارکت مدنی عبارت است از درآمیختن سهم شرکت نقدی و غیر نقدی اشخاص حقیقی یا حقوقی متعدد به طور مشاع به منظور انتفاع طبق قرارداد.

وام فروش اقساطی مسکن

س277. شخصی برای دریافت تسهیلات فروش اقساطی مسکن به بانک مراجعه می کند ؛ روال قانونی فروش اقساطی به این صورت است که بانکوام گیرنده را وکیل می کند تا منزل دلخواه خود را به صورت نقد برای بانک بخرد و سپس همان منزل را به شکل اقساطی و به قیمتی که بانک می گوید، برای خود بفروشد و بدهی خود را در قالب اقساط پرداخت کند ؛ اگر وام گیرنده طبق روال قانونی بانک عمل کند، آیا دریافت وام به این صورت جایز است؟

ج: این گونه تسهیلات وام نیست و اشکال ندارد.

اگر در فروش اقساطی بانک، وام گیرنده به جای خرید واقعی کالا، فاکتور صوری به بانک بدهد، آیا دریافت وام به این صورت جایز است؟

ج: جایز نیست.

س274. آیا در وام فروش اقساطی بانک، وام گیرنده می تواند خانه ی مسکونی خود را به صورت نقد به بانک بفروشد و دوباره آن را از بانک برای خودش به شکل نسیه و اقساطی بخرد؟

ج: این گونه معاملات که صوری و برای فرار از رباست، جایز نیست.

س275. آیا دریافت وام فروش اقساطی مسکن، بعد از خرید خانه و برای پرداخت بدهی خانه ی خریداری شده، جایز است؟

ج: جایز نیست.[1]

س276. فردی می خواهد ساختمانی را به مبلغ شصت میلیون تومان بخرد. اما موجودی او فقط چهل میلیون تومان است و برای تأمین بیست میلیون تومان باقی مانده به بانک، مراجعه و تقاضای تسهیلات فروش اقساطی کرده است. با توجه به اینکه بیست میلیون تومان، قیمت دو دانگ از این منزل است، بانک با پرداخت این مبلغ، دو دانگ از منزل یادشده را از فروشنده خریده و به صورت اقساطی به متقاضی می فروشد ؛ آیا این نوع خریدوفروش مسکن یعنی فروش بخشی از مسکن به شکل اقساطی صحیح است؟

ج: اشکال ندارد.

خریدوفروش امتیاز وام

س277. آیا خریدوفروش امتیاز وام خرید مسکن، جایز است؟

ج: اگر بر اساس قوانین بانک، امتیاز دریافت وام، قابل واگذاری به غیر باشد، در این صورت قبل از گرفتن وام، فروش و یا مصالحه آن امتیاز در برابر دریافت وجه اشکال ندارد.

وجه التزام[2] (دیرکرد)

س278. در صورت تأخیر مشتری از پرداخت بموقع اقساط، بانک مبلغی را بعنوان وجه التزام (دیرکرد) دریافت می کند، آیا گرفتن و پرداخت آن اشکال دارد؟

ج: رعایت قوانین جمهوری اسلامی که به تصویب شورای نگهبان رسیده، لازم است.

س279. اگر مسئولان بانک بدانند مشتری دریافت کننده تسهیلات خرید اقساطی مسکن، طبق وکالتی که به وی داده شده، عمل نکردها[3]و با پول واریزی خانه نخریده است، آیا بانک حق دریافت سود در قالب فروش اقساطی را خواهد داشت؟

ج: اگر مشتری کالایی غیر از مورد قرارداد، خریداری کرده و بانک همان را اجازه دهد، باز می تواند سود دریافت کند اما اگر مشتری هیچ کالایی را نخریده باشد و یا بانک برابر مقرراتش نتواند خرید او را اجازه دهد، حق دریافت سود را ندارد.

[1]. چون اگر مشتری بعد از خرید خانه وام خرید مسکن بگیرد، در حقیقت مشتری می خواهد بدهی خود را پرداخت کند و هیچ معامله نقد و نسیه بین بانک و مشتری اتفاق نمی افتد ؛ پس مقدار اضافی که مشتری می خواهد به بانک برگرداند، ربا و نزول خواهد بود ؛ در نتیجه، جایز نخواهد بود. راهکار و روال قانونی و شرعی گرفتن وام مسکن این است که مشتری باید وام را قبل از خرید مسکن بگیرد ؛ چون در حقیقت مشتری وکیل بانک برای خرید خانه می شود ؛ مثلا بانک می خواهد وام 50 میلیونی خرید مسکن بدهد و مشتری می خواهد خانه 200 میلیونی بخرد ؛ یعنی بعد از خرید خانه، به اندازه 50 میلیون، سهم بانک است و 150 میلیون خانه برای خود مشتری است.، بانک می گوید، من سهم خود را نسیه و اقساطی با بازپرداخت مثلا 10 ساله به 100 میلیون تومان می فروشم و مشتری هم می پذیرد ؛ یعنی معامله نقد و نسیه اتفاق می افتد ؛ پس، مقدار اضافی (50میلیون) که مشتری در مدت 10 سال به بانک می پردازد، از بابت سود پول نیست که ربا و نزول شود، بلکه از بابت بدهی مشتری است به بانک در قالب معامله نقد و نسیه، و این معامله هیچ اشکالی ندارد.

[2]. التزام در لغت به معنای همراه بودن، ملازمه شدن، به گردن گرفتن و ملزم شدن به امری است.
در اصطلاح نیز التزام (وجه التزام) از آن نظر که معمولا دو طرف آن را در ضمن عقد معین می کنند، و به همراه عقد است، به معنی لغوی آن نزدیک است.
وجه التزام (= شرط جزا، شرط جزایی، تعویض اتفاقی به اصطلاح حقوقدانان عرب) مبلغی است که متعاقدین در حین انعقاد عقد به موجب توافق (خواه ضمن همان قرارداد اصلی باشد، خواه به موجب موافقت مستقل، که در این صورت باید پیش از بروز تخلف متعهد، از تعهد باشد) به عنوان میزان خسارت (مادی یا معنوی) محتمل الوقوع ناشی از عدم اجرای تعهد و یا ناشی از تاخیر در اجرای تعهد، پیش بینی کرده و بر آن توافق کنند (ماده 230 قانون مدنی ایران و 1889 ق.مدنی) . چنین توافقی هرگاه به صورت شرط ضمن عقد باشد شرط جزا یا شرط کیفری نامیده شده است.
یکی از بندها و مواد توافق شده در قراردادی که بین بانک و مشتری منعقد شده، آن است که بانک شرط می کند مشتری باید به طور مرتب اقساط خود را در سر رسیدهای مشخص شده بپردازد و در صورت پرداخت نکردن به موقع، مشتری باید بر اساس مصوبه بانک مرکزی که به تأیید شورای محترم نگهبان نیز رسیده است به میزان تأخیر در پرداخت بدهی، مبلغی را با عنوان وجه التزام بپردازد.

[3]. وقتی مشتری برای گرفتن وام (تسهیلات فروش اقساطی مثل خرید مسکن، خودرو، لوازم خانگی و...) به بانک مراجعه می کند، در حقیقت، بانک مشتری را وکیل خود می کند تا مشتری به نمایندگی از بانک کالای مورد نیاز خود را به صورت نقد برای بانک بخرد و سپس بانک آن را به صورت نسیه و اقساطی به او به مبلغ بیشتر (مبلغ پیشنهادی بانک) می فروشد ؛ این نوع خریدوفروش نقد و نسیه از نظر شرعی اشکالی ندارد.

تعارض حکم شرع با قانون

س285. اگر حکم شریعت با قانون تعارض داشته باشد، همان گونه که در تملک زمین های آبادِ مردم توسط دولت، بدون رضایت مالکین آنها، این تعارض وجود دارد ؛ این خرید و تملک چه حکمی دارد؟

ج: جواز تملک املاک دیگران، توسط دولت، بر طبق قوانین و مقررات خاص و با استناد به قانون خرید و استملاک زمین هایی که دولت و شهرداری ها برای اجرای طرح های عمومی به آنها نیاز دارند، با مالکیت فردی و یا حقوق شرعی و قانونی مالک، منافات ندارد.

خریدوفروش مسکن مهر

س286. حکم خریدوفروش مسکن مهر چیست؟

ج: ملاک در اینگونه امور، قوانین و مقررات سازمان مسکن و شهرسازی می باشد و اگر تصرفات مالی شما اعم از فروش، وکالت در فروش، اجاره، هبه و ... برخلاف مقررات نباشد، مانعی ندارد و در این زمینه باید از مسئولین مربوطه سؤال شود.

فرار از مالیات

س287. اگر شخصی ملکی را بخرد و به فروشنده اصرار کند برای جلوگیری از پرداخت مالیات، صبر کند تا سند را مستقیماً به اسم شخص سوم که زمین را خواهد خرید، ثبت کنند ؛ آیا این کار جایز است؟ واگر فروشنده نپذیرد، پرداخت مالیات زمین بر عهده چه کسی خواهد بود؟

ج: فروشنده ی اول نسبت به ثبت زمین فروخته شده به نام مشتری اوّل یا دوّم، تا زمانی که بر خلاف قانون نباشد، مخیّر است و می تواند از مشتری بخواهد که در عمل بر طبق قانون رایج با او همراهی کند و او ضامن عوارضی که از مشتری اوّل، در صورت ثبت زمین به نام او، از وی گرفته می شود، نیست ؛ همچنانکه ملزم به اجابت درخواست او نسبت به ثبت زمین به طور مستقیم به اسم مشتری دوم هم نمی باشد.

ساخت و خریدوفروش غیرقانونی

س288. شخصی زمین خود را که سند رسمی دارد، با سند عادی و إسقاط جمیع خیارات فروخته است ولی چون سند رسمی به نام خود اوست، سوء استفاده کرده و آن را دوباره به شخص دیگری هم فروخته است ؛ آیا بیع دوّم او صحیح است؟

ج: بعد از تحقّق بیع زمین بر وجه صحیح و اسقاط همه خیارات، فروشنده حق فروش مجدّد زمین به شخص دیگر را ندارد، بلکه این معامله ی او فضولی بوده و منوط به إجازه ی مشتری اوّل است.

س289. آیا خرید امتیاز و مالکیت مغازه ای که غذای حرام هم می فروشد، جایز است؟

ج: اگر امتیاز، امتیاز صرفاً اغذیه فروشی است، خرید امتیاز محل کسب و ملک آن اشکال شرعی ندارد ؛ ولی شرعاً مجاز به فروش اغذیه ی حرام نیست.

س290. بعد از ساخت خانه مسکونی بلافاصله در آن ساکن شدیم ولی فعلا کنتور آب نداریم و خرید امتیاز و وصل کنتور آب هم چندهفته ای طول می کشد و برای اینکه در آب مصرفی مشکلی نداشته باشیم، انشعاب موقتی از لوله آب گرفته ایم ؛ آیا انشعاب موقت بدون اطلاع و اجازه سازمان مربوط اشکال دارد؟ ضمناً استفاده از این آب برای خوردن، وضو و کارهای دیگر چه حکمی دارد؟

ج: این گونه امور باید با اجازه و رضایت مسئولین سازمان آب باشد و اگر عمل شما برخلاف مقررات آنها باشد، جایز نیست و حکم غصب را دارد و وضو و غسل با چنین آبی باطل می باشد.

س291. شخصی مکان تجاری را اجاره کرده، ولی صاحب مغازه آنجا را بدون اخذ مجوز و پروانه ساخته است و شهرداری جریمه ی تخلف از قوانین ساخت و ساز در آن مکان را می خواهد ؛ آیا این جریمه را باید مستأجر بپردازد یا مالکِ محل تجاری که آن را بدون مجوز و پروانه ساخته است؟

ج: پرداخت این جریمه بر عهده ی مالک است که در ساخت آن مکان از قوانین ساختمان سازی تخلّف کرده است.

س292. آیا خریدوفروش ساختمان یا واحد آپارتمانی که غیرقانونی ساخته شده ؛ با توجه به اینکه این نوع منازل مسکونی ارزانتر از منازلی است که با رعایت تمام ضوابط قانونی و شهرداری ساخته شده است ؛ صحیح است؟

ج: اگر خریدوفروش این گونه ساختمانها خلاف قوانین باشد، تخلف از قوانین نظام اسلامی جایز نیست.

س293. مالکیت اراضی و بستر رودخانه ها برای چه کسی است؟ آیا تملک و اخذ سند مالکیت آنها جایز است؟

ج: به طور کلی این اراضی جزو انفال بوده و در اختیار حکومت اسلامی است و لازم است در این امور به مقتضای قوانین دولت اسلامی عمل شود.

س294. آیا شهرداری ها حق بهره برداری اختصاصی از ماسه ها و شن های کف رودخانه ها را برای آبادانی و احداث راه و ساختمان و... دارند؟ و اگر شخصی مدعی مالکیت آنها باشد، آیا ادعای او پذیرفته است؟

ج: این کار برای شهرداری ها جایز است و ادعاهای مالکیت خصوصی کف و بستر رودهای بزرگ و عمومی از سوی اشخاص پذیرفته نیست.

اجاره در لغت از ریشه اجر به معنای جزای عمل است[1] و در اصطلاح، قراردادی است که طبق آن، منافع مال شخص و یا کار او در برابر اجرت معین به دیگری واگذار می شود ؛ بنابراین، اجاره دو قسم است: الف) اجاره اشیایی که ارزش مالی دارند ؛ اگرچه اندک باشد ؛ ب) اجاره یک شخص ؛ مثل اینکه کارمند یا کارگر اجیر شود ؛ یعنی پذیرفته است که در مقابل کار مشخصی حقوقی دریافت کند.

در این نوشته ما فقط به بیان احکام مربوط به قسم اول (الف) خواهیم پرداخت و قسم دوم که مربوط به احکام اجیر است ان شاءالله در صنف مربوط گفته خواهد شد.

در عقد اجاره، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و اجاره را عین مستأجره می گویند و مستأجر، در برابر مالی که به موجر می دهد، برای مدت معینی، مالک منافع عین مستأجره می شود ؛ یعنی به منزله مالکِ عین مستأجره بوده و تمامی اختیارات مالک واقعی را خواهد داشت.[2]

---

[1]. لسان العرب، ج 4، ص 10.

[2]. مصطلحات الفقه، ص 36 ؛ معجم المصطلحات و الألفاظ الفقهية، ج 1، ص 61 و رساله آموزشی، ج2، فصل سوم، باب اجاره.

س295. آیا عقد اجاره، صیغه یا لفظ خاصی دارد؟

ج: هر لفظ یا عملی که مقصود را برساند برای انعقاد عقد اجاره کافی است.

س296. آیا امضای قرارداد، یا نوشتن نام موجر و مستأجر در عقد اجاره لازم است؟

ج: در تحقّق اجاره، تنظیم سند رسمی و ثبت آن شرط نیست بلکه اگر مالک به کسی بگوید: ملک خود را به تو اجاره دادم و او بگوید: قبول کردم، اجاره صحیح است ؛ و نیز اگر حرفی نزنند و مالک به قصد اینکه ملک را اجاره دهد، آن را به مستأجر واگذار کند و او هم به قصد اجاره کردن بگیرد، اجاره صحیح می باشد.

س297. کسی که نمی تواند حرف بزند، اگر با اشاره بفهماند که ملک را اجاره داده، یا اجاره کرده است، آیا عقد اجاره او صحیح است؟

ج: کسی که نمی تواند حرف بزند، اگر با اشاره بفهماند که ملک را اجاره داده یا اجاره کرده، صحیح است.

س298. آیا در عقد اجاره، موجر و مستأجر باید شرایط خاصی داشته باشند؟

ج: لازم است که موجر و مستأجر، بالغ و عاقل باشند و عقد اجاره را از روی قصد و اختیار انجام دهند و ممنوع التصرف در اموال خود نباشند.

س299. اگر ولیّ یا وصی کودک اموال او را اجاره دهد و مدت اجاره تا بعد از بلوغ کودک ادامه داشته باشد، حکم اجاره در مدت بعد از بلوغ آن کودک چیست؟

ج: ولیّ می تواند بر اساس مصلحت و منفعت طفل، ملک او را اجاره دهد. حتی اگر برای مصلحت طفل لازم باشد که عقد اجاره تا مدتی بعد از بلوغ طفل ادامه داشته باشد، می تواند این کار را انجام دهد.[1]

[1]. بحث سرپرست و ولیّ بچه و چگونگی تصرفات شرعی او در اموال کودک در بحث خریدوفروش این کتاب بیان شده است.

س300. آیا سلامت عقل موجر و مستأجر در حال عقد اجاره شرط است یا در طول زمان اجاره؟

ج: در اجاره ی اعیان[1]، سلامت عقل موجر و مستأجر، در حال عقد شرط است نه در طول مدت اجاره. [2]

[1]. مورد اجاره یا مال است ؛ مانند خانه و مغازه و یا عمل است ؛ مانند کارکردن، دوختن و شستن. از اوّلی به اجاره اعیان و از دومی به اجارهٔ اعمال تعبیر می شود. به اجاره دهنده در اجارهٔ اعیان، موجر و در اجارهٔ اعمال، اجیر گفته می شود.

[2]. مطالب مربوط به چگونگی تشخیص دیوانه و سرپرست و ولیّ او در بحث خریدوفروش این کتاب بیان شده است.

س301. کسی مِلکی را اجاره داده ولی در زمان نوشتن قرارداد عقد اجاره، مالک آن نبوده است و مدتی پس از عقد اجاره، مالک آن شده است ؛ آیا اجاره ی واقع شده صحیح است؟

ج: در فرض سؤال اگر اجاره دهنده، مالک آن مِلک نبوده و از طرف مالک نیز اجازه اجاره دادن نداشته و مالک اجاره دادن او را پس از عقد اجاره اجازه نکرده است، اجاره باطل است.

س302. یکی از اقوام و آشنایان چندین سال است که در خارج از کشور زندگی می کند ؛ آیا می توانم خانه خالی او را اجاره دهم؟

ج: اجاره دهنده باید مالک یا صاحب اختیار شرعی آن خانه باشد.

س303. اگر معلوم شود که اجاره دهنده، مالک خانه اجاره ای نبوده است، آیا عقد اجاره صورت گرفته جایز است؟

ج: اگر مالک اصلی عقد مذکور را اجازه دهد، اجاره صحیح است.

س304. آیا مغازه دار می تواند جلوی مغازه خود را برای پارک کردن ماشین یا خریدوفروش اجاره دهد؟

ج: شخص اجاره دهنده باید مالک یا صاحب اختیار شرعی آن باشد.

س305. آیا مستأجر می تواند از ورود مالک به ملک خویش برای آگاهی از چگونگی نگهداری مستأجر یا فروش ملک و... جلوگیری کند؟

ج: مالک بدون اجازه مستأجر حق ورود به ملک را ندارد، مگر اینکه در هنگام عقد اجاره شرط خاصی شده باشد.

س306. آیا مستأجر می تواند از باغچه ی ملک اجاره ای برای کاشت سبزی و از میوه ی درخت داخل ملک اجاره ای استفاده کند؟

ج: مستأجر طبق عقد اجاره، مالک منافع خانه ی مورد اجاره می شود.

رضایت بعد از اجبار

س307. اگر موجر یا مستأجر به اجبار، عقد اجاره ای انجام دهند، آیا چنین معامله ای علاوه بر حرمت، باعث بطلان اجاره هم می شود؟ اگر بعدها راضی شوند، تغییری در حکم ایجاد می شود؟

ج: اگر شخص از طرف یک قدرت دیگری تهدید شود یا تحت فشار قرار گیرد تا معامله ای کند و این شخص برای دفع ضرر یا حرج، این معامله را انجام دهد، چنین معامله ای باطل است ؛ مگر اینکه بعد از برداشته شدن اجبار و اکراه، اجازه آن را بدهد. این تهدید ممکن است در مورد وابستگان انسان یا اموال، آبرو و جان باشد و انسان به خاطر رفع تهدید، مجبور به پذیرش معامله شود.

رضایت ظاهری

س308. اگر در اجاره ی منزل، مغازه و... موجر یا مستأجر رضایت باطنی نداشته باشند بلکه به خاطر رودربایستی، اجاره را در ظاهر بپذیرند، حکم چنین اجاره ای چیست؟

ج: فرض مذکور، اجبار نبوده و عقد، صحیح است.[1]

س309. اگر ملک یا اموال موروثی را همه ورثه با رضایت اجاره دهند و بعد از چند روز یکی از ورثه پشیمان شده، بگوید که به اجبار دیگران قرارداد را امضا کرده است ؛ این اجاره چه حکمی دارد؟[2]

ج: اگر یقین به گفته او نداریم، ادعایش اثری ندارد، مگر اینکه در دادگاه ثابت شود.

رضایت دو طرف در صورت بطلان اجاره

س310. آیا در صورت باطل شدن عقد اجاره، تصرف دو طرف، غصبی وحرام است؟ در صورتی که راضی باشند حکم آن چیست و اگر مورد اجاره، مغازه یا منزل باشد، نمازخواندن در آن چه حکمی دارد؟

ج: با بطلان اجاره، رضایت دو طرف عقد برای تصرف در مبلغ اجاره و مورد اجاره (اعم از خانه یا مغازه و ...) از بین می رود و تصرف در آنها جایز نیست. مگر اینکه طرفین، جدای از عقد، راضی به تصرف دیگری در مال خود باشند. و نماز در خانه ای که مالک آن راضی به تصرف در خانه باشد، صحیح است.

[1]. اگر کسی به ضرورت چیزی را فروخت، حتی زیر قیمت، این معامله صحیح و نافذ است.

[2]. برای توضیحات بیشتر درباره اجبار، اختیار و رضایت طرفین، به بحث خریدوفروش این کتاب مراجعه شود.

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

ممنوع نبودن از تصرف (مَحجور) [1]

سفیه

س311. شخصی قطعه زمین موقوفه ای را از متولی شرعی و قانونی آن به مدّت ده سال اجاره کرده و اجاره نامه رسمی هم درباره آن تنظیم شده است، ولی بعد از وفات موجر، جانشین او ادعا می کند که متولی، سفیه بوده و اجاره او باطل است ؛ این مسأله چه حکمی دارد؟[2]

ج: تا زمانی که بطلان تصرّفات موجر در زمین موقوفه ثابت نشده، اجاره دادن زمین توسط او محکوم به صحّت است.

مُفلِس (ورشکسته) [3]

س312. اگر تاجری ورشکسته قبل از اینکه دادگاه یا حاکم شرع حکم مفلس بودن او را صادرکند، مغازه ای را اجاره کرده و اجاره بها را نپرداخته باشد، آیا صاحب مغازه حق فسخ دارد؟

ج: محل اشکال است و احوط، تخلّص به صلح است. [4]

س313. اگر موجر یا مستأجر بدهی های زیادی داشته باشند، آیا عقد اجاره اشکال دارد؟

ج. کسی که بدهی های زیادی دارد تا زمانی که حاکم شرع او را از تصرف در اموالش ممنوع نکرده باشد می تواند هرگونه معامله ای از قبیل اجاره و کارهای دیگر انجام دهد، ولی اگر این کار را به خاطر فرار از ادای دیون انجام می دهد، صحت آن دارای اشکال است ؛ خصوصا اگر بداند که نمی تواند مال دیگری از طریق کسب و مثل آن به دست آورد.

س314. فردی ودیعه اجاره ملکِ مسکونی را پرداخته است و اگر این ودیعه توقیف شود بی سرپناه می شود، آیا ودیعه اجاره مسکن از مستثنیات دَین محسوب می شود؟

ج: اگر توقیف ودیعه مسکن موجب شود که مستأجر را از خانه استیجاری بیرون کنند و بی سرپناه شود، ودیعه مسکن نیز حکم خانه مسکونی را دارد و از مستثنیات دَین است.

---

[1]. محجور، به کسی گفته می شود که از تصرف در اموالش به خاطر سفیه بودن یا ورشکستگی و... منع شده است.

[2]. برای توضیحات بیشتر درباره سفیه و معاملات او به بحث خریدوفروش این کتاب مراجعه شود.

[3]. ورشکسته، کسی است که بدهی او از دارائیش بیش تر است و دارائیش برای ادای بدهی کافی نیست. یا کسی که حاکم او را مفلس، معرفی و از تصرف در اموالش منع کرده است (مطالب بیشتر درباره مُفلِس در باب خریدوفروش این کتاب بیان شده است) .

[4]. یعنی بنابراحتیاط واجب صاحب مغازه حق فسخ ندارد و همچنین باهمدیگر با صلح و مصالحه مشکل خود را حل و فصل کنند.

تعیین کردن

س315. اگر مالک در حال اجاره دادن بگوید، یکی از خانه ها را اجاره می دهم و انتخاب را بر عهده مستأجر بگذارد ؛ آیا چنین اجاره ای صحیح است؟

ج: اجاره مذکور باطل است ؛ مورد اجاره باید تعیین شود.

معلوم بودن

س316. آیا لازم است مستأجر مورد اجاره را قبل از اجاره ببیند؟

ج: باید مورد اجاره معلوم باشد ؛ یعنی مستأجر باید آن را ببیند و یا اطلاع دقیقی از اوصاف قابل توجه[1] آن داشته باشد.

س317. اگر درباره مورد اجاره بین موجر و مستأجر اختلافی پیش آید، ادعای کدام یک مقدم است؟

ج: موارد، مختلف است.

قادر بودن بر تحویل دادن

س318. اگر کسی ملکی را غصب کند و مالک توان پس گرفتن آن را نداشته باشد، آیا می تواند همان ملک را به کسی که توان پس گرفتن آن را دارد، اجاره دهد؟

ج: مانع ندارد.

س319. اگر مالک بعد از عقد اجاره نتواند مورد اجاره را به مستأجر تحویل دهد ؛ مثل اینکه مستأجر قبلی هنوز آن را تخلیه نکرده باشد ؛ حکم اجاره در چنین مواردی چیست؟

ج: اجاره صحیح است، ولی مستأجر حق دارد اجاره را فسخ و رجوع به اجرت کند و یا اجاره را باقی بدارد و عوض منفعت از دست رفته را از موجر مطالبه نماید.

باقی ماندن عین مورد اجاره

س320. آیا می توان معدن نمک، خاک مخصوص یک منطقه و مانندآن را برای آجر و سفال پزی اجاره داد؟

ج: چیزهای خوردنی و یا هرچیزی که با استفاده کردن تمام می شوند، اجاره داده نمی شوند اما می توان در ضمن عقود دیگر آنها را واگذار کرد.

قابل استفاده بودن

س321. آیا می توان زمین کشاورزی را که آب کافی برای آبیاری ندارد و عرفاً امکان استفاده از چنین زمینی هم وجود ندارد، اجاره داد؟

ج: چون امکان بهره مندی از آن وجود ندارد، نمی توان اجاره داد، مگر اینکه در آن محل باران کافی وجود داشته باشد.

غصبی و حرام نبودن مورد اجاره

س322. این جانب خانه ای را اجاره کرده ام ولی برخی می گویند، بخشی از پول خرید آن از مال حرام بوده است ؛ وظیفه ام چیست؟

ج: تا زمانی که نمی دانید موجر خانه را با عین مال حرام خریده است، تصرّف در آن اشکال ندارد.

س323. آیا می توانیم خانه ای را که اطمینان داریم خمس به آن تعلق گرفته ولی صاحبش خمس آن را پرداخت نکرده است، اجاره کنیم؟

ج: مانع ندارد.

س324. اگر مدت اجاره تمام شود ولی مستأجر مِلک را تخلیه نکند، آیا تصرف مستأجر جایز است؟

ج: بدون اجازه ی مالک، بعد از مدّت اجاره، حکم غصب را دارد.

مِلک مُشاع[2]

س325. با دوستم یک باب مغازه را به صورت شراکتی خریده ایم ؛ آیا می توانم آن را اجاره دهم؟

ج: اجاره جزء مشاع جایز است اما بدون اذن شرکا نباید به مستأجر تحویل داده شود.

س326. در یک کشتارگاه مرغ و ملک تابع آن، سه نفر شریک هستیم و به علت ناهماهنگی تصمیم گرفتیم به شراکت پایان داده، از هم جدا شویم ؛ در نتیجه، کشتارگاه و ملک یادشده را بین شرکاء به مزایده گذاشتیم که یکی از ما سه نفر در مزایده برنده شد، ولی او از آن زمان که حدود دوماه می گذرد، هیچ پولی به دو نفر دیگر نداده است ؛ آیا این معامله و مزایده باطل است؟

ج: مجرّد اعلام مزایده و پیشنهاد قیمت بیشتر توسط یکی از شرکاء، یا دیگران، برای تحقّق بیع و انتقال ملکیّت، کافی نیست و تا بیع سهام، بر وجه صحیح شرعی محقق نشود، شراکت به حال خود باقی است ؛ ولی اگر بیع، به طور صحیح صورت گیرد، تأخیر خریدار در پرداخت پول آن، اثری در بطلان معامله ندارد.

س327. سه نفر باهم، چند مکان تجاری را خریده اند ولی یکی از شرکاء با فروش، اجاره و حتی استفاده از آن مغازه ها مخالفت می کند ؛
الف) آیا جایز است یکی از شرکا، بدون اجازه ی دو شریک دیگر سهم خود را بفروشد، یا اجاره دهد؟
ب) آیا جایز است بدون اجازه ی دو شریک دیگر، در آن مکانها مشغول به کار شود؟
ج) آیا جایز است یکی از آن مکانها را برای خود بردارد و بقیه را به دو شریک دیگر بدهد؟

ج:
الف) هر یک از شرکاء می توانند سهم مشاع خود را بفروشند، بدون آنکه منوط به اذن دیگران باشد ؛
ب) جایز نیست هیچ یک از شرکاء، بدون رضایت بقیه ی آنان در مال مشترک تصرّف کنند ؛
ج) هیچ یک از شرکاء نمی توانند به طور یک جانبه و بدون موافقت دیگران سهم خود از مال مشترک را جدا کنند.

تخلیه ملک مورد اجاره

س328. اگر مستأجر بعد از پایان یافتن قرارداد، ملک را تخلیه نکند و دادگاه برای این کار دوماه به مستأجر مهلت دهد، آیا از نظر شرعی مالک می تواند علاوه بر اجاره بها، خسارت دوماه را از مستأجر بگیرد؟

ج: در فرض مرقوم اگر نسبت به دوماه قراردادی نداشته باشند، مالک می تواند اجرة المثل اجاره دوماه را از مستأجر مطالبه کند.

س329. اگر مستأجر بخواهد زودتر از موعد قرارداد، ملک استیجاری را تخلیه کند و مالک نیز تا پایان مدت قرارداد پول پیش مستأجر را نپردازد، وظیفه چیست؟

ج: موجر و مستأجر باید پای بند به شرایط عقد اجاره باشند و اگر مستأجر قبل از مدت اجاره بدون رضایت موجر ملک را تخلیه نماید باید همه اجاره بها را به موجر پرداخت نماید و بر موجر لازم نیست پول پیش را

زودتر از موعد مقرر بدهد.

س330. مالک با مستأجر شرط کرده است که در صورت تخلیه نکردن خانه پس از پایان مدّت اجاره، باید برای هر روز مبلغی بیشتر از اجرت المثل آن زمان را بپردازد ؛ آیا مستأجر که در ضمن عقد اجاره متعهد به پرداخت این مبلغ شده است، باید آن را پرداخت کند؟

ج: وفا و عمل به شرطی که در ضمن عقد لازم ذکر شده، واجب است.

---

1. اوصافی که رغبت ها (خواستن یا نخواستن) به سبب بود یا نبود آن اوصاف تغییر می کند.

[2]. مال مشاع، مالی است که دو نفر یا بیشتر در آن شریک باشند و سهم هریک را نتوان در خارج از هم تشخیص داد ؛ مثل خانه ای که با ارث به فرزندان می رسد و یا چند نفر با پول مشترک خانه ای می خرند که هر یک نسبت به سهم خود در آن شریک اند ؛ یعنی جزء جزء آن خانه به طور اشاعه برای همه شُرکاست.

س331. اگر موجر به مستأجر بگوید: هرچه قدر توان مالی داری اجاره بده ؛ آیا چنین عقد اجاره ای صحیح است؟

ج: باید مقدار اجاره بها در عقد اجاره معلوم باشد.

س332.
الف) اگر مستأجر از مال مورد اجاره بیش از حد متعارف استفاده کند، حکم اجاره بها در این صورت چیست؟
ب) اگر موجب خسارت شود، چه حکمی دارد؟

ج:
الف) اگر قرارداد اجاره، مبنی بر استفاده در حدَ متعارف بوده است، مستأجر ضامن استفاده های بیش از حد متعارف است.
ب. اگر خسارت به جهت استفاده غیر متعارف بوده است، مستأجر ضامن است.

س333. اگر شخصی زمین خود را برای کشت محصولی اجاره دهد، آیا می تواند در قرارداد شرط کند که اجاره بها از همان محصول باشد؟ و اگر اشاره ای به نوع اجاره بها نشود، حکم دریافت اجرت از محصول زمین چیست؟

ج: مانع ندارد، البته باید مقدار اجاره بها معلوم باشد.

س334. شخصی خانه ای را اجاره کرده و اسباب و وسایل منزلش را هم به آنجا انتقال داده، ولی چند ماهی است که ساکن نشده و اجاره بها را هم پرداخت نکرده است ؛ آیا صاحب خانه می تواند برای تأمین اجاره بها همان خانه را به شخص دیگری اجاره دهد؟

ج: اگر اجاره بر وجه صحیح شرعی محقق نشده باشد، مانند اینکه مدّت را تعیین ننموده اند، مستأجر حقی در متعلق اجاره ندارد، بلکه اختیار آن در دست مالک است و می تواند هرگونه که بخواهد در آن تصرّف کند ؛ ولی اثاث مستأجر در نزد او امانت است و باید آن را حفظ نماید و هنگام بازگشت او می تواند اجرة المثل اتاق را در مدّتی که با بستن درب آن و گذاشتن لوازم در آن تصرّف کرده، از مستأجر مطالبه کند، ولی درصورتی که اجاره به نحو صحیح شرعی محقق شده باشد، مالک باید منتظر پایان مدّت اجاره بماند و حق مطالبه ی اجاره ی تمام آن مدّت را از مستأجر دارد و بعد از پایان مدّت، مستأجر دیگر حقی در آن خانه نداشته و مانند حالتی است که اجاره از اصل باطل باشد.

زمان و نحوه پرداخت اجاره بها

س335. اجاره بها چه زمانی باید به موجر پرداخت شود؟

ج: مستأجر به محض تحویل گرفتن مورد اجاره باید کل اجرت (اجاره بها) را بپردازد ؛ مگر شرطی غیر آن در ضمن عقد اجاره بوده باشد. مثلاً شرط کرده باشند که ماهیانه پرداخت شود.

س336. به پیشنهاد مستأجر و با رضایت موجر، اجاره بهای یک سال به طورکامل به صورت چک و به تاریخ آخرین ماه اجاره، به موجر تحویل داده شده ؛ اگر مبلغ چک بیش از مجموع اجاره بهای یک سال باشد، چه حکمی دارد؟

ج: اگر از اول وجه اجاره را ـ به ملاحظه اینکه نسیه یکساله است ـ بیشتر از مقدار وجه اجاره ی نقد در عقد اجاره تعیین کنند، اشکال ندارد، ولی افزودن مبلغی بر اجاره بها در عقد اجاره به حساب مدت تأخیر، ربا و حرام است.

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

س337. شخصی منزلی را به مبلغ معیّنی و برای مدّت مشخصی اجاره کرده و مبلغی را برای اجاره آن خانه برای مدّت مشخص دیگری بعد از پایان مهلت مقرّر، پیشاپیش به موجر پرداخت کرده که بیشتر از مقدار اجاره قبلی است، به این شرط که مالک تا مدّت معیّنی از او تخلیه خانه را تقاضا نکند و الا باید اجاره مدّت دوم را هم هنگام تخلیه مانند اجاره مدّت اول بپردازد و مبلغ مازاد را به او برگرداند، ولی مالک قبل از پایان مدّت یادشده از او تقاضای تخلیه خانه را کرده و از بازگرداندن مبلغ اضافی هم خودداری می کند ؛ حکم این مسأله چیست؟ و آیا جایز است مالک مبلغی را از مستأجر در برابر هزینه رنگ کاری خانه بگیرد ؛ با آنکه هیچ قراردادی در این باره بین آنان وجود ندارد؟

ج: درصورتی که در ضمن عقد اجاره شرط کرده باشند که اگر موجر قبل از موعد مقرّر تقاضای تخلیه خانه را بنماید، مستأجر بعد از پایان مدّت اجاره فقط موظّف به پرداخت همان اجاره زمان اول برای مدّت اجاره دوم است و موجر حق ندارد بر خلاف شرط خود مبلغ بیشتری را مطالبه کند و اگر مبلغی اضافی دریافت کرده باید به مستأجر برگرداند و آنچه را هم صرف رنگ کاری و تعمیر خانه نموده، بر عهده مستأجر نیست.

گرفتن إجاره بها بیش از حد متعارف

س338. من خانه ای دارم که گاهی آن را به مسافران اجاره می دهم و گاهی در ایام شلوغ حاضرند تا چهار برابر قیمت متعارف اجاره بپردازند،گرفتن این مبالغ چه حکمی دارد؟

ج: درصورتی که به حد اجحاف نرسیده و با رضایت اشخاص باشد، اشکال ندارد و اگر در این زمینه مقرراتی وجود دارد، باید مراعات شود.

تأخیر در پرداخت اجاره بها

س339. تأخیر در پرداخت اجاره بهاء چه حکمی دارد؟

ج: جایز نیست، مگر اینکه موجر راضی به آن باشد.

تقاص[1] و جریمه در اجاره بها

س340. آیا جایز است مالک برای تأخیر مستأجر در پرداخت اجاره بها پرداخت جریمه را شرط کند؟

ج: جریمه ی تأخیر در پرداخت وجه اجاره، یا جریمه ی اصل امتناع از پرداخت وجه اجاره صورت شرعی ندارد، هرچند در قرارداد اجاره شرط شود ؛ و مستأجر بیش از مقدار اجاره بها که در قرار داد تعیین شده است و باید حتماً بپردازد، چیز دیگری بدهکار نیست.

س341. اگر مستأجر اجاره بهاء را پرداخت نکند، طبق روال قانونی گرفتن اجاره بها از مستأجر طولانی مدت و همراه با صرف هزینه ی زیاد خواهد بود ؛ در این صورت آیا موجر می تواند خودش مخفیانه به همان میزان از اموال مستأجر بردارد؟

ج: در فرض سؤال موجر باید از طریق قانونی اقدام نماید ؛ بله، درصورتی که مستأجر بدهی خود را به موجر قبول داشته باشد و توان مالی پرداخت بدهی را نیز داشته باشد و در عین حال از پرداخت آن امتناع کند، موجر می تواند تقاص نماید.

حکم اجاره بها بعد از فسخ یا اتمام زمان اجاره

س342. مدت اجاره ی خانه ای پایان یافته است اما صاحب خانه می گوید، تا وقتی مستأجر جدید نیامده است نمی توانم پول پیش شما را بدهم و مستأجر حدود دوماه دیگر در همان خانه می ماند، آیا مستأجر در این دوماه باید اجاره بهایی را که پیش از این می پرداخته، محاسبه کند یا اجاره بهایی را که مستأجر جدید به موجر خواهد داد؟

ج: تابع توافق دو طرف می باشد.

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

س343. اگر مستأجر قبل از تمام شدن مدت اجاره، قرارداد آن را فسخ کند، در مورد پرداخت اجاره بهاء چه وظیفه ای دارد؟

ج: تا زمانی که مستأجر شرعاً حق فسخ نداشته باشد، فسخ اجاره توسط او صحیح نیست و بر فرض ثبوت خیار برای او اگر معامله را فسخ کند باید اجاره روزهای قبل از فسخ را بپردازد.

س344. اگر عقد اجاره باطل باشد، درصورتی که موجر نمی دانسته و عقد اجاره جدیدی هم امضا نکرده باشد ؛ حکم اجاره بها در آن مدت چیست؟ اگر موجر به باطل بودن عقد اجاره آگاه باشد، حکمش چیست؟

ج: اگر اجاره باطل باشد، مالک می تواند اجرة المثل مدت استفاده ی مستأجر را از او مطالبه کند و در این جهت بین علم و جهل موجر و مستأجر به باطل بودن اجاره فرقی نیست.

س345. اگر صاحب خانه منزل مسکونی را به مستأجر تحویل دهد ولی مستأجر با تأخیر اسباب کشی کند، آیا پرداخت اجاره بها در این مدت لازم است؟

ج: اگر صاحب مال چیزی را که اجاره داده، تحویل دهد، اگرچه مستأجر تحویل نگیرد یا تحویل بگیرد ولی تا آخر مدت اجاره از آن استفاده نکند، باید اجاره بها را بپردازد.

س346. اگر مدت اجاره ی خانه ای به پایان رسیده باشد ولی مستأجر نتواند در زمان مقرر خانه را تحویل دهد، وظیفه او نسبت به اجاره بها چیست؟

ج: بعد از إتمام مدت اجاره اگر مستأجر خانه را تحویل ندهد، ضامن أجرت المثل[2] خانه خواهد بود.

س347. سکونت مستأجر بعد از اتمام زمان اجاره، چه حکمی دارد؟

ج: کسانی که خانه یا دکان یا غیر آنها را از صاحبانش اجاره می کنند، مدت اجاره که به سر رسید، حرام است بدون اذن صاحب محل در آن جا اقامت کنند و باید محل را فوراً با عدم رضایت صاحبش تخلیه کنند و اگر نکنند، غاصب و ضامن محل و ضامن مثل مال الاجاره آن هستند و برای آنها به هیچ وجه حقی شرعاً نیست ؛ چه مدت اجاره آنها کوتاه باشد یا طولانی و چه بودن آنها در مدت اجاره موجب زیادی ارزش محل شده باشد یا نه و چه بیرون رفتن از محل موجب نقص در تجارتشان باشد یا نه.

س348. اگر کسی زمینی را برای زراعت یا کاشت محصولی مثل یونجه اجاره کند، ولی بعد از تمام شدن زمان قرارداد، امکان برداشت محصول برای بار دوم و سوم هم باشد، اجاره و محصول موجود چه حکمی دارد؟

ج: اگر عقد اجاره تمدید نشود، مالک می تواند اجرة المثل مدت استفاده مستأجر از زمین را پس از اتمام مدت اجاره از مستأجر مطالبه کند.

---

[1]. تصاحب مال دیگری را بدون اذن وی در ازای مال خود «تقاص» گویند.

[2]. منظور از اجرت المثل، یعنی مستأجر باید اجاره بهای متعارف امثال این نوع خانه را بپردازد.

س349. اگر موجر (مالک خانه، مغازه، زمین و ...) به مستأجر بگوید: این خانه یا مغازه را تا هر زمانی که دوست داشته باشی به تو اجاره می دهم، آیا این نوع اجاره صحیح است؟

ج: باید در عقد اجاره مدت اجاره معلوم باشد و الا اجاره باطل خواهد بود.

س350. خانه ای با اجاره بهای مشخصی اجاره شده ولی مدت اجاره (شروع و پایان) معین نیست ؛ آیا این نوع اجاره صحیح است؟

ج: باید مدت استفاده را معین نمایند و اگر معلوم نباشد، اجاره باطل است و اگر فقط شروع اجاره ذکر نشود ولی زمان اتمام اجاره مشخص باشد، اجاره صحیح است ؛ چون ابتدای آن بعد از خواندن صیغه اجاره خواهد بود.

س351. اگر در قرارداد به اجاره ندادن مستأجر به شخص دیگر اشاره نشده باشد، آیا مستأجر می تواند ملک اجاره ای را به شخص دیگری اجاره دهد؟

ج: اجاره دادن شییء اجاره شده به دیگری (مستأجر دوم) توسط مستأجر اول، در صورتی جایز است که موجر، شرطی مغایر آن نکرده باشد و قرینه ای هم در میان نباشد که بفهماند حق چنین کاری برای مستأجر وجود ندارد.

س352. اگر مستأجر با اجازه مالک، خانه را به شخص دیگری اجاره دهد ؛ موجر درباره اجاره بها و کارهای مرتبط با ملک، با مستأجر اول هماهنگ کند، یا مستأجر دوم؟

ج: اگر مستأجر به وکالت از طرف مالک، خانه را اجاره دهد، قرارداد اجاره بین مالک اصلی و مستأجر دوم می باشد .

س353. شخصی مکانی را به دونفر به طور مُشاع اجاره داده است، مشروط به اینکه آن دو مستأجر آن را بدون اجازه موجر به دیگری اجاره ندهند، ولی یکی از آن دو بدون اجازه سهم خود را به شریک خود واگذار کرده است ؛ آیا این واگذاری انتقال به غیر صدق می کند؟

ج: انتقال به غیر بر آن صدق می کند مگر آنکه قرینه ای وجود داشته باشد که موجب انصراف شرط از مورد انتقال به شریک دیگر شود.

س354. اگر مالک بعد از اتمام مدت اجاره، مبلغ قرض الحسنه ی (پول پیش) مستأجر را ندهد، آیا مستأجر می تواند ملک را به شخص دیگری اجاره دهد تا بتواند با این روش پول پیش خود را به دست آورد؟

ج: در فرض سؤال، مستأجر نمی تواند ملک را به شخص دیگری اجاره بدهد.

س355. آیا مستأجر اول می تواند ملک اجاره ای را زیادتر از آنچه اجاره کرده است، به مستأجر دوم اجاره دهد؟

ج: در اجاره دادن مجدد نمی توان مقدار اجرت را بیشتر تعیین کرد، مگر در دو صورت: الف) کاری روی آن انجام دهد ؛ مثلاً خانه را نقاشی کند ؛ ب) اجرت معامله ی دوم از جنس دیگری غیر از جنس اجرت اجاره معامله ی اول تعیین شود ؛ مثلا اگر خانه ای در مقابل یک میلیون تومان، یک ساله اجاره شود، مستأجر می تواند آن را به مدت یک سال به دیگری در مقابل یک تن برنج اجاره دهد (با اینکه یک تن برنج مثلا 3 میلیون تومان ارزش دارد) .

س356. آیا مستأجر می تواند نصف خانه یا مغازه را به قیمت اجاره ی کل اجاره دهد؟

ج: اگر مستأجری نصف خانه را به همان قیمت اجاره کل اجاره دهد، چون به قیمت بالاتر معامله نشده، جایز است. همچنین اگر نصف مدت اجاره اول را به کل قیمت اجاره اول به دیگری اجاره دهد، جایز است.

س357. آیا مستأجر می تواند ملک اجاره ای را کمتر از آنچه اجاره کرده، به مستأجر دوم اجاره دهد؟

ج: اشکال ندارد ؛ مثلاً اگر خانه ای در مقابل یک میلیون تومان، یک ساله اجاره شود، مستأجر می تواند آن را به مدت یک سال به دیگری در مقابل هشتصد هزار تومان اجاره دهد.

س358. اگر موجر بداند مستأجر از مغازه برای تهیه یا فروش شراب و یا هرکاری که کمک به تحقق این کار است، استفاده خواهد کرد، آیا می تواند مغازه را به چنین شخصی اجاره دهد؟

ج: اجاره دادن مغازه برای نگه داری یا فروش شراب، حرام و باطل است.

س359. اگر شخصی برای اجاره ی رستوران یا پذیرش مدیریت آن شرط کند که در این رستوران شراب بفروشد ؛ آیا با چنین شرطی عقد اجاره صحیح است؟

ج: شرط استفاده ی حرام از ملک مورد اجاره شرعاً باطل و بلا اثر است و اگر اجاره به منظور استفاده از چنین عمل حرامی هم باشد، چنین قرارداد اجاره ای باطل است.

س360. در بین مردم رایج است که خانه را برای سکونت اجاره می دهند ؛ آیا لازم است این شرط در ضمن قرارداد اجاره آورده شود؟

ج: اگر دو طرف اجاره، شرطی در ضمن عقد اجاره قرار دهند و یا قرینه ای در میان باشد که شرط سکونت را بفهماند، عمل به شرط مذکور لازم است.

اجاره دادن به غیرمسلمان[1]

س361. اجاره دادن منزل، مغازه، زمین و... به غیرمسلمانان از اهل کتاب یا فرقه های ضاله و منحرف چه حکمی دارد؟

ج: فی نفسه اشکال ندارد، ولی اگر مفسده داشته باشد یا خلاف قوانین باشد، جایز نیست.

س362. در منطقه محل تحصیل و سکونت ما بیشتر مردم کقار بودایی هستند، اگر دانشجویی، خانه ای را از آنها اجاره کند، حکم آن خانه از نظر طهارت و نجاست چیست؟ البته بسیاری از خانه های این منطقه از چوب ساخته شده و قابل شستشو نیست ؛ هتل ها و اثاثیه و لوازم موجود در آنها، چه حکمی دارند؟

ج: تا یقین به تماس اشیاء مورد استفاده شما با دست و بدن مرطوب کافر غیرکتابی حاصل نشده، حکم به نجاست نمی شود. در صورت یقین به نجاست هم آب کشیدن در و دیوار منازل و هتل ها و اثاثیه و لوازم موجود در آن واجب نیست. آنچه واجب است تطهیر اشیاء نجسی است که برای خوردن و آشامیدن و نماز خواندن مورد استفاده قرار می گیرند.

[1]. احکام مربوط به معامله با غیر مسلمانان به صورت کامل در بحث خریدوفروش این کتاب بیان شده است.

س363. اگر در عقد اجاره شرط شده باشد که در صورت خراب شدن ملک، به هرکیفیت (عمدی یا سهوی) مستأجر ضامن است ؛ حکم چنین اجاره ای چیست؟

ج: اجاره صحیح است اما شرط یادشده باطل است ؛ بله، اگر شرط کند که در صورت تلف یا معیوب شدن ملک مقدار معینی از مالش را به موجر بپردازد و این پرداخت به عنوان ضمان نباشد، اشکال ندارد.

س364. اگر پس از انقضای مدت اجاره، خسارتی به ملک اجاره ای که در دست مستأجر می باشد وارد شود، آیا مستأجر ضامن است؟

ج: اگر مستأجر بدون اجازه مالک، پس از انقضای مدت اجاره سکونت داشته، ضامن اجرة المثل و همچنین ضامن خسارت وارده است.

س365. در صورت لزوم پرداخت خسارت در اجاره، چه زمانی ملاک محاسبه و قیمت گذاری خواهد بود؟

ج: قیمت روز پرداخت خسارت ملاک است.

س366. آیا برای تحقق ضمانت در اجاره، داشتن قصد خسارت زدن به ملک لازم است؟

ج: قصد و نیت تأثیری در تحقق ضمانت ندارد.

س367. آیا برای تحقق ضمانت در اجاره، فردی که ملک را خراب کرده (مباشر) ضامن است؟

ج: در هر صورت اگر خسارت، مستند به فرد باشد، همان فرد ضامن است.

س368. درصورتی که دونفر، یکی به طور مستقیم و دیگری با واسطه موجب خراب شدن ملک اجاره ای شوند، کدام یک ضامن است؟

ج: خرابی ملک عرفاً مستند به هرکس باشد، او ضامن است.

س369. اجاره دادن پشت بام خانه به مخابرات برای نصب آنتن تلفن همراه، درصورتی که همسایه ها به خاطر ضرر احتمالی امواج آنتن ناراضی باشند، چه حکمی دارد؟

ج: اگر ضرر قابل توجهی داشته باشد، جایز نیست ؛ در غیر این صورت اشکال ندارد.

س370. اگر مستأجر فردی را به عنوان مهمان به منزل بیاوردکه خارج از عرف مهمانی برای مدت طولانی در آن منزل بماند، آیا این کار جایز است؟

ج: این کار بدون رضایت موجر جایز نیست و موجب ضمان است.

س371. اگر مالک با انجام کارهایی که عرفاً متعارف نیست، باعث مزاحمت برای مستأجر شود، این کار چه حکمی دارد؟

ج: اگر موجب اذیت و آزار مستأجر شود، جایز نیست.

س372. شخصی زمینی را برای زراعت اجاره کرده است، با این شرط که همه کارها و هزینه های حفر چاه عمیق و استخراج آب برای آبیاری زمین بر عهده او باشد ؛ در نتیجه، مستأجر بعد از طی مراحل قانونی و گرفتن اجازه برای حفر چاه به نام خودش، به حفر چاه و استفاده از آن پرداخته، ولی مالک بعد از گذشت یک سال عقد اجاره را یک جانبه لغو کرده است ؛ چاه، لوازم و مخارج آن چه حکمی دارد؟

ج: تا زمانی که مدّت اجاره به پایان نرسیده، هیچ یک از دو طرف حق فسخ آن را ندارند و به هر حال، چاه تابع زمین و ملک صاحب آن است، مگر شرطی برخلاف آن شده باشد ؛ ولی ابزار و آلاتی که روی چاه نصب شده اند و همچنین چیزهایی که مستأجر با مال خودش خریداری کرده، ملک او هستند و درصورتی که در عقد اجاره توافق کرده باشند که او حق انتفاع از چاه را داشته باشد، حق او ثابت است.

س373. هزینه تخلیه چاه، تعمیر آب گرمکن، کولر، شیرآلات و... درصورتی که در قرارداد عقد اجاره بیان نشده باشد، بر عهده چه کسی است؟

ج: به عهده مالک است مگر اینکه کوتاهی مستأجر در حفظ عین اجاره شده موجب خراب شدن آن شده باشد.

س374. اگر مستأجر از مالک بخواهد تغییراتی در عین مستأجره[1] ایجاد کند، مخارج آن بر عهده چه کسی است؟

ج: اگر عین مستأجره به همان صورتی که در زمان انعقاد عقد اجاره بوده، باقی باشد، پذیرش درخواست مستأجر مبنی بر ایجاد بعضی از اصلاحات و تغییرات در آن بر موجر واجب نیست ؛ ولی درصورتی که تقاضای او را بپذیرد، همه ی هزینه های اصلاح و تعمیر و ایجاد بعضی از تغییرات در آن، بر عهده ی خود اوست و درخواست مستأجر از مالک، برای انجام آن امور موجب نمی شود که ضامن آن هزینه ها باشد.

س375. آیا مستأجر می تواند هزینه تعمیراتی را که بدون اجازه مالک بر روی ملک انجام داده، از مالک بگیرد یا از اجاره بها کم کند؟

ج: اگر قراردادی در این مورد نداشته اند، نمی تواند هزینه تعمیرات را از موجر مطالبه کند.

س376. اگر صاحب ملک بر انجام تعمیرات متعهد شود، ولی مستأجر قبل از مالک تعمیرات را انجام دهد، هزینه بر عهده ی چه کسی است؟

ج: بر عهده ی مستأجر است، مگر اینکه به امر مالک چنین کاری کرده باشد.

س377. اگر مستأجر پیش از ساکن شدن در منزل یا مغازه، مبلغی را برای تعمیر ملک هزینه کند، در صورتی که قرارداد اجاره فسخ شود، آیا می تواند مبلغ هزینه شده را از صاحب ملک مطالبه نماید؟

ج: تابع قرارداد دو طرف است و درصورتی که توافقی در این مورد نداشته اند، صاحب ملک ضامن هزینه های انجام شده نیست.

س378. صاحب ملک مستأجر را وکیل می کند که وسایل مورد نیاز منزل یا مغازه را بخرد و فاکتور آن را بیاورد تا مالک هزینه آنها را پرداخت کند، ولی مستأجر چیزهای تزئینی را نیز برای منزل یا مغازه تهیه می کند ؛ آیا موجر باید هزینه آنها را نیز بپردازد؟

ج: در فرض سؤال اگر مستأجر برای خرید چیزهای تزئینی وکیل نشده بود، مالک می تواند هزینه های آن را قبول نکند.

س379. بعضی مالکان، هزینه ی قبض آب، برق و.... را که کنتور مشترک دارند، به تعداد نفرات تقسیم نمی کنند، بلکه نسبت به هر خانوار حساب می کنند ؛ آیا این کار صحیح است؟

ج: تقسیم هزینه های آب، برق و ... تابع قوانین دو طرف است.

س380. آیا جایز است مستأجر در ملک مورد اجاره، حمام و دستشویی بسازد؟ و یا سقف مغازه یا خانه را برای دودکش بخاری یا کولر سوراخ کند؟ در صورت انجام، هزینه ی اینها بر عهده کیست؟

ج: اگر برای انجام این کارها از مالک اجازه نداشته باشد، جایز نیست و در صورت انجام، هزینه آن به عهده مالک نیست.

س381. آیا همه تعمیرات ملک مورد اجاره، برعهده مالک است یا فقط تعمیرات کلی بر عهده اوست؟

ج: هرگونه خرابی که موجب شود استفاده از مال اجاره شده کم شود یا اجرت اجاره کم شود، تعمیر آن برعهده مالک است، مگر اینکه خرابی به خاطر کوتاهی مستأجر در حفظ آن حاصل شده باشد.

---

[1]. ملک مورد اجاره.

س382. از نظر قانونی، بدهی های قبوض و اجاره بهای پرداخت نشده از مبلغ قرض الحسنه (پول پیش) کم می شود ؛ آیا این کار جایز است؟

ج: اشکال ندارد.

س383. درصورتی که متولی وقف، برای مصلحت وقف و بطون[1] بعدی مالی را اجاره دهد ؛ حکم اجاره درباره بطون بعدی چیست؟

ج: در فرض سؤال، اجاره، صحیح است و اجازه بطن لاحق لازم نیست.

س384. شخصی زمین زراعی موقوفه ای را که با آب باران آبیاری می شده، به مبلغ معیّنی اجاره کرده است، ولی به سبب کمی آب باران محصول کمی داشته است و کشت خود را به آبی، تبدیل و برای این کار مبالغ زیادی خرج کرده است ؛ آیا با این وضعیت او باید اجاره ی زمین آبی را بپردازد، یا اجاره ی زمین دیمی را که با آب باران آبیاری می شود؟ و اگر این کار با کمک بخش دولتی انجام شده باشد، چه حکمی دارد؟ همچنین اگر واقف در وقف آن کیفیت مصرف اجاره را مشخص کرده باشد ؛ به این صورت که مال الاجاره ی سالانه برای برپایی مجلس عزاداری حضرت سیدالشهداء7 به مدّت ده روز مصرف شود ؛ آیا باید مال الاجاره برای موردی که واقف معیّن کرده است مصرف شود؟ و درصورتی که متولی موقوفه از گرفتن اجاره ی زمین از مستأجر خودداری کند، آیا جایز است او آن را به اداره ی اوقاف بپردازد؟

ج: حفر چاه یا قنات و امثال آن، برای آبیاری زراعت به جای استفاده از آب باران، اگر بعد از تحقّق اجاره به طور صحیح باشد، موجب زیادی یا کمی اجرتی که تعیین شده است، نمی شود ؛ اعم از اینکه این کار با نفقه ی متولّی وقف صورت گرفته باشد و یا بخش دولتی و یا با هزینه ی خود مستأجر ؛ ولی اگر قبل از عقد اجاره و یا بعد از پایان مدّت اجاره ی سابق و قبل از تجدید مدّت آن صورت گرفته باشد، واجب است متولی زمین موقوفه با ملاحظه ی همه ی امکاناتی که برای زمین فراهم کرده، اجاره آن را به قیمت عادلانه ی روز مشخص کند و مال الاجاره باید در همان موردی که واقف تعیین کرده، صرف شود و مقدار اجاره ی وقف، موکول به نظر متولّی شرعی است که باید با ملاحظه ی نفع و مصلحت وقف، در هنگام اجاره دادن صورت بگیرد و تصرّف در وقف هم بدون اجاره کردن از متولی شرعی وقف و بدون تحصیل اجازه و اذن او جایز نیست و غصب محسوب می شود ؛ و مجرّد پرداخت مبلغ اجاره به اداره ی اوقاف یا هر صندوق دیگری، برای جواز تصرّف در وقف کافی نیست ؛ ولی اگر متولّی وقف در طول مدّت اجاره از دریافت مبلغ اجاره خودداری کند، استمرار بهره برداری مستأجر از آن اشکال ندارد و در این صورت مال الاجاره با هماهنگی اداره ی اوقاف باید صرف جهت وقف گردد.

س385. شخصی مغازه ای از موقوفات مسجد جامع را به مدّت معلومی اجاره کرده است، ولی بعد از انقضاء مدّت اجاره، علاوه بر اینکه چندسال است اجاره مغازه را نپرداخته است، از تخلیه آن هم خودداری می کند و در برابر تخلیه آن چند میلیون تومان می خواهد ؛ آیا جایز است این مبلغ از اموال موقوفه مسجد به او پرداخت شود؟

ج: مستأجر بعد از پایان مدّت اجاره در عین مستأجره حقّی ندارد، بلکه بر او واجب است مغازه را تخلیه نموده و به متولّی آن تحویل دهد ؛ ولی اگر از نظر قانونی حقّی برای او منظور شده، می تواند مطالبه کند و پرداخت آن از موقوفات مسجد مانعی ندارد.

س386. آیا جایز است کسی مکان هایی را که برای مدرسه یا ... وقف شده است، در زمانی که اجاره ی آنها مثلا ماهی سی هزار تومان بوده، تصرّف کند و بعد از چندسال که اجاره آنها بالا رفته است (به طوری که اگر تخلیه کند متولی یا حاکم شرع می تواند آن را ماهی سیصدهزار تومان اجاره بدهد) تخلیه نکند و اجاره کمتری بدهد؟

ج: پس از پایان مدت اجاره، تصرف مستأجر در مال موقوفه حکم غصب را دارد.

س387. حکم اجاره ی عین موقوفه ای که نسل فعلی موقوف علیهم[2] آن را اجاره داده و با مرگ ایشان به نسل بعدی منتقل شده، چیست؟

ج: جایی که بطن سابق، عین موقوفه را اجاره بدهد و قبل از انقضای مدت آن بمیرد، اجاره، باطل می شود مگر اینکه بطن لاحق، آن را اجازه دهد. البته اگر متولی وقف به جهت مصلحت وقف و مصلحت بطن های

بعدی موقوفه را اجاره داده، اجاره حتی با موت بطن سابق هم باقی است و إجازه ی بطن لاحقه لازم نیست.

---

[1]. منظور از بطن در وقف این است که اگر واقف مالی را برای عده ای وقف کند و بگوید: پس از این عده، فلان عده ی دیگر جایگزین شوند ؛ به گروه اول، بطن سابق و به گروه دوم بطن لاحق می گویند.

[2]. کسانی که موقوفه برای استفاده آنها وقف شده است.

خیارات و فسخ در إجاره[1]

س388. در عقد اجاره کدام یک از اقسام خیارات وجود دارد؟

ج: تمام خیارات جز خیار مجلس، خیار حیوان و خیار تأخیر در عقد اجاره می تواند وجود داشته باشد.

س389. در چه صورتی می توان عقد اجاره را فسخ کرد؟

ج: عقد اجاره عقدی لازم است ؛ یعنی دو طرف حق بر هم زدن آن را ندارند ؛ مگر اینکه اسباب شرعی آن وجود داشته باشد (یعنی موجر یا مستأجر یا باید شرعاً حق فسخ[2] داشته باشند یا تقایل[3] کنند) .

س390. اگر مالک حق فسخ داشته باشد ولی قبل از اعمال حق فسخ، ملک مورد اجاره را بفروشد، آیا خریدار (مالک جدید) می تواند اجاره سابق را فسخ کند؟

ج: مالک جدید نمی تواند اجاره سابق را فسخ کند.

س391. این جانب سهمی از آب و زمین را برای مدّت چهارسال اجاره کردم، به این شرط که موجر در آغاز سال دوم حق فسخ داشته باشد، ولی موجر تا پایان سال دوم معامله را فسخ نکرد بلکه اجرت سال سوم را هم دریافت کرده و بابت آن رسید داده ؛ آیا موجر یا کسی که مدّعی خرید آن ملک است، حق دارد قبل از انقضاء مدّت اجاره در عین مورد اجاره تصرّف و دخالت کند؟

ج: اگر موجر در زمانی که حق فسخ داشته، عقد اجاره را فسخ نکند. بعد از آن جایز نیست آن را فسخ نماید و اگر ملک را بعد از پایان مهلت خیار به شخص دیگری بفروشد، موجب بطلان عقد اجاره نمی شود، بلکه مالک جدید باید منتظر بماند تا مدّت اجاره به پایان برسد.

س392. اگر مستأجر در قرارداد اجاره به تغییر شغل اشاره کرده باشد ؛ آیا موجر می تواند بعد از تغییر شغل مستأجر قرارداد را فسخ کند؟ اگر تغییر شغل قید نشده باشد، حکم آن چیست؟

ج: در فرض سؤال موجر نمی تواند قرارداد اجاره را فسخ کند، مگر اینکه برای شغل خاصی اجاره داده باشد و مستأجر از آن مکان برای شغل دیگری استفاده کند.

س393. آیا در شرع مقدس اسلام حق خیاری به نام 24 ساعت بعد از قرارداد (یعنی مستأجر فقط تا 24 ساعت حق فسخ دارد) وجود دارد؟

ج: خیار خاصی به این عنوان در شرع نداریم.

س394. اگر صاحب ملک بدون اطلاع دادن به مستأجر، ملک خود را بفروشد و مالک جدید، مستأجر را به تخلیه مجبور کند، حکم این مسئله چیست؟

ج: اگر چیزی که اجاره داده شده توسط مالک آن به فروش برسد، اجاره به قوت خود باقی است و مالک جدید نمی تواند مستأجر را مجبور به تخلیه نماید. البته اگر مشتری جاهل باشد که مثلاً خانه قبلاً به کسی اجاره داده شده یا اینکه می دانسته اجاره داده شده، اما نمی دانسته مدت زمان اجاره طولانی است، حق فسخ دارد.

[1]. توضیح کامل و سؤالات بیشتر درباره تعریف شرعی خیار، انواع و کیفیت آن در بحث خیارات در خریدوفروش این کتاب بیان شده است.

[2]. گاهی موجر و مستأجر این حق فسخ را برای خود در ضمن عقد اجاره قرار می دهند و گاهی بعد از اجاره این حق پیدا می شود ؛ مثل اینکه مستأجر متوجه می شود فریب خورده و اجاره بها از حد معمول بیشتر است (خیار غبن) ؛ در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت.

[3]. إقاله به معنی فسخ عقد، بعد از پشیمانی یکی از دو طرف عقد اجاره و درخواست فسخ یکی و قبول از طرف دیگر است ؛ به این کار تقایل نیز گفته می شود.

س395. اگر مستأجر بعد از عقد اجاره بفهمد که اجاره بهاء خیلی بیشتر از حد متعارف است، آیا می تواند تفاوت قیمت را از موجر مطالبه کنند؟

ج: زمانی که یکی از دو طرف عقد اطمینان داشته باشد که مغبون شده است، در این صورت اگر طرف مقابل سخن او را می پذیرد، شخص مغبون می تواند عقد را فسخ کند ولی نمی تواند تفاوت قیمت را پس بگیرد و در عین حال معامله را پا برجا بداند. لذا فقط یا حق فسخ یا قبول معامله غبنی را دارد، مگر آنکه دو طرف معامله راضی به پرداخت تفاوت قیمت باشند و اگر طرف مقابل سخن او را نمی پذیرد باید به حاکم شرع مراجعه کند.

س396. شخصی مغازه ای را برای فروش مواد غذایی اجاره کرده و این شرط (فروش مواد غذایی) در قرارداد اجاره هم بیان شده، ولی مستأجر به آن عمل نکرده و به فروش لباس پرداخته است ؛
الف) آیا موجر به سبب تخلف شرط، حق فسخ اجاره را دارد؟ ؛ ب) سود به دست آمده در آن مغازه بعد از تغییر شغل چه حکمی دارد؟

ج:
الف) بر مستأجر واجب است طبق شرط عمل کند و درصورتی که تخلّف نماید، مالک، حق فسخ دارد ؛
ب) عمل او حرام بوده ولی سود حاصله اشکالی ندارد.

س397. چند دانشجو در آپارتمانی مستقل و اجاره ای زندگی می کنند و آنان قصد دارند برای پایین آوردن هزینه های جاری خود یک هم اتاقی جدید را به جمع خود اضافه کنند ؛ با توجه به اینکه در صورت اطلاع صاحب خانه وی با این امر مخالفت کرده یا مبلغ اجاره را بالا می برد، آیا ممکن است بدون اطلاع وی چنین کاری را انجام دهند؟

ج: بدون رضایت صاحب خانه جایز نیست.

س398. شخصی منزل مسکونی خود را به یک خانواده اجاره می دهد ولی بعد از مدتی متوجه می شود که آنها دو خانواده هستند ؛ آیا صاحب خانه حق دارد قرارداد اجاره را فسخ و هر دو خانواده را از خانه بیرون کند؟

ج: در فرض سؤال، مالک حق فسخ اجاره را ندارد، اما سکونت بیش از یک خانواده در منزل جایز نیست و مالک می تواند مانع سکونت بیش از یک خانواده در منزل شود.

س399. اگر کیفیت و زمان استفاده از مورد اجاره معین باشد، ولی مستأجر برخلاف توافق با موجر استفاده ی دیگری از مورد اجاره کند ؛ در این صورت حکم اجاره چیست؟

ج: اگر کیفیت و زمان خاصی برای استفاده شرط شده باشد، در صورت تخلف مستأجر، موجر می تواند قرارداد اجاره را فسخ کند.

س400. آیا مستأجر می تواند در ملک اجاره ای که انجام کسب و کار در آن شرط نشده است، کاسبی کند؟

ج: اگر کیفیت استفاده از ملک در قرارداد اجاره معین نشده باشد، هرگونه استفاده ی متعارف از مِلک برای مستأجر، جایز است.

س401. در قرارداد اجاره چنین آمده است: «مورد اجاره فقط برای سکونت است» ؛ آیا مستأجر با اجازه ی مالک می تواند آن را محل کسب و کار قرار دهد؟

ج: اشکال ندارد و اگر در این مورد مقرراتی باشد باید مراعات شود.

س402. اگر شرط ضمن قرارداد اجاره این باشد که مکان فقط به دو نفر (زن و شوهر) اجاره داده می شود ؛ اگر قبل از تمام شدن مدت اجاره، مستأجر صاحب فرزندی شود، حکم اجاره چگونه خواهد بود؟

ج: اجاره صحیح است.

س403. آیا جایز است دو اداره دولتی با یکدیگر به این صورت قرارداد ببندند که قسمتی از ساختمان یکی از آنها تا مدّت معیّنی در اختیار اداره دیگر قرار بگیرد، به شرط آنکه آن اداره بخشی از بودجه خود را تا زمان تخلیه ساختمان بعد از انقضاء مهلت اجاره به حساب اداره اول واریز کند؟

ج: اگر این کار با عقد صحیح اجاره و با موافقت مسئول قانونی آن ساختمان انجام پذیرد، اشکالی ندارد و شرط ضمن عقد اجاره اگر خلاف شرع نباشد، نافذ است.

س404. خانه ای را اجاره کرده ام ولی مشکل اساسی در فاضلاب آن وجود دارد ؛ آیا حق فسخ دارم یا باید منتظر بمانم تا صاحب خانه آن را تعمیرکند؟

ج: اگر ملک اجاره ای معیوب بوده و غیر قابل استفاده است، مستأجر حق فسخ دارد.

س405. آیا شرط پرداخت وجه التزام و جریمه فسخ و دریافت آن، در صورتی که موجر یا مستأجر بدون علت، قرارداد اجاره را فسخ کنند بعد از 24 ساعت از انعقاد قرارداد، جایز است؟

ج: این قبیل شروط به مجرّد ذکر و ثبت آنها در ضمن تنظیم قرارداد و امضای آن، تا زمانی که در ضمن عقد ذکر نشوند، اثری ندارند، ولی با ذکر در ضمن عقد یا انعقاد عقد مبتنی بر آن، صحیح بوده و وفا به آن هم واجب است.[1]

---

[1]. برای توضیحات بیشتر درباره جریمه فسخ، به بحث خریدوفروش در این کتاب مراجعه فرمایید.

س406. اگر در مدت قرارداد اجاره، موجر یا مستأجر از دنیا برود، آیا عقد اجاره باطل می شود؟

ج: ظاهر آن است که، نه با مرگ موجر و نه با مرگ مستأجر، اجاره باطل نمی شود، مگر اینکه مالکیت موجر بر منفعت، محدود به زمان حیاتش باشد که با مرگ او باطل می شود ؛ مثل وقتی که منفعت خانه ای برای شخصی مادامی که حیات دارد، وصیت شده باشد، پس او دوسال آن را اجاره بدهد و بعد از یک سال بمیرد، البته اگر منفعت آن در بقیه ی مدت برای ورثه موصی یا غیر آنها باشد حق دارند اجاره را در بقیه ی مدت اجازه بدهند.

س407. شخصی منزلی را برای مدّت یک سال اجاره می کند ولی پس از سه ماه از دنیا می رود و همسر و فرزندان صغیر وی تا پایان قرارداد در منزل می مانند ؛ در صورتی که وصیّت نکرده باشد، آیا بدهی باقی مانده ی اجاره به عهده ی همسر اوست، یا از اصل مال برداشته می شود؟

ج: بدهی اجاره از اصل مال برداشته می شود.

س408. اگر استفاده از ملک اجاره ای به خاطر مانع و عذری عمومی که در جامعه ایجاد شده است برای مستأجر ممکن نباشد، آیا قرارداد اجاره باطل می شود؟

ج: اگر شییء اجاره داده شده به دلیل عذرهای عمومی قابل استفاده نباشد ؛ مثلا اگر برای رفتن به جایی ماشینی اجاره شود و سپس برفی بیاید که نتوان آن مسیر را رفت، یا آن مسیر بسته شود ؛ اجاره باطل می شود.

س409. اگر در مدت اجاره، برای مستأجر عذری ایجاد شود که مانع استفاده او از ملک اجاره ای شود، در این صورت حکم قرارداد اجاره چیست؟

ج: اگر به خاطر بیماری مستأجر یا هر دلیلی که مربوط به مستأجر است، وی نتواند از شییء اجاره داده شده بهره مند شود، اجاره باقی است.

س410. اگر پس از بستن قرارداد اجاره، شخص ظالمی نگذارد مستأجر ملک مورد اجاره را تحویل بگیرد ؛ آیا مستأجر می تواند قرارداد اجاره را فسخ کند؟

ج: مستأجر مخیر است که قرارداد اجاره را فسخ کند و یا فسخ نکند و از شخص ظالم اجرة المثل مدتی که مانع شده است را دریافت کند.

س411. اگر پس از قرارداد اجاره و تحویل گرفتن ملک مورد اجاره، شخص ظالمی مانع از استفاده ی مستأجر شود ؛ وظیفه مستأجر چیست؟

ج: اجاره صحیح است و مستأجر می تواند اجرت المثل مدتی که ظالم مانع شده است را از او دریافت کند.

س412. اگر ملک اجاره ای قبل از تحویل به مستأجر، خراب شود، آیا قرارداد اجاره باطل می شود؟

ج: اگر مستأجر قبل از اینکه شیئ مورد اجاره را تحویل بگیرد، به گونه ای خراب شود که نتواند از آن استفاده ی مورد قرارداد را ببرد، اجاره باطل می شود.

س413. اگر پس از سکونت مستأجر در ملک اجاره ای، آن ملک طوری خراب شود که قابل استفاده نباشد ؛ در این صورت، حکم اجاره چیست؟

ج: اگر در إثنای بهره مندی از شیئ مورد اجاره، آن شیئ خراب شود، اجاره در باقی مدت باطل است و مدت سپری شده همراه بهره مندی را با نسبت سنجی روی اجرت المسمّی حساب می کنند.

س414. اگر ملک اجاره ای بعد از تحویل گرفتن و پیش از سکونت مستأجر خراب شود، وظیفه موجر و مستأجر درباره قرارداد اجاره چیست؟

ج: اگر ملک اجاره داده شده بعد از تحویل و قبل از آنکه مستأجر استفاده ای از آن ببرد - و فرقی نیست که خراب شدن ملک اجاره ای، قبل از شروع تاریخ اجاره باشد یا بعد از آن - خراب شود، اجاره باطل می شود.

س415. اگر موجر پس از خرابی مورد اجاره سریعاً آن را تعمیرکند، به طوری که مانعی برای استفاده ی مستأجر نشود ؛ آیا قرارداد اجاره صحیح است؟

ج: اجاره صحیح است.

س416. اگر مستأجر، خراب شدن ملک را ناشی از افراط و تفریط موجر بداند، ولی موجر منکر آن شود ؛ در این صورت، وظیفه چیست؟

ج: در فرض مرقوم، برای رفع اختلاف باید به دادگاه صالحه رجوع کنند.

س417. اگر موجر خراب شدن ملک را ناشی از افراط و تفریط مستأجر بداند، ولی مستأجر منکر آن شود ؛ آیا مستأجر ضامن است؟

ج: در فرض مرقوم، برای رفع اختلاف باید به دادگاه صالحه رجوع کنند.

س418. اگر ملک اجاره داده شده قبل از تحویل به مستأجر غصب شود، آیا مستأجر می تواند قرارداد اجاره را فسخ کند؟

ج: اگر شیئ اجاره داده شده پیش از تحویل غصب شود، مستأجر می تواند اجاره را فسخ کند و مبلغ پرداختی را پس بگیرد و از طرفی می تواند اجاره را فسخ نکند (امضا کند) و در این صورت می تواند از غاصب اجاره واقعی را در مدتی که غصب کرده، بگیرد ؛ مثلاً اگر خانه ای را ماهی 100 هزار تومان اجاره کرده است، درحالی که اجاره واقعی آن 150 هزار تومان در ماه است، می تواند در صورت امضای معامله، به میزان مدتی که غاصب غصب نموده، ماهی 150 هزار تومان از غاصب بگیرد (150 هزار تومان اُجرت المثل نام دارد و 100 هزار تومان اُجرت المُسمّی نام دارد) .

س419. اگر ملک مورد اجاره، بعد از تحویل به مستأجر غصب شود، حکم قرارداد اجاره چیست؟

ج: اگر ملک و شیئ اجاره ای بعد از تحویل گرفتن از موجر غصب شود، در این صورت مستأجر حق فسخ اجاره را ندارد و فقط اجرت المثل را می تواند از غاصب مطالبه کند.

س420. آیا اجاره به شرط تملیک[1]، مشروعیت فقهی و حقوقی دارد؟

ج: شرعاً صحیح و بی اشکال است و از نظر حقوقی، مستأجر حق مطالبه ی تملیک عین مستأجره به خود را در پایان مدّت اجاره دارد و اجاره دهنده شرعاً و قانوناً مکلّف به عمل به چنین شرطی است.

س421. آیا اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره بوده و صحیح می باشد؟

ج: این قرارداد، اجاره ای است که در ضمن آن شرط می شود که هرگاه اجاره ی پرداخت شده به اندازه ی قیمت عین مستأجره (مورد اجاره) برسد، موجر مورد اجاره را به مستأجر تملیک کند و صحیح است.

[1]. اجاره به شرط تملیک، واگذاری ملکی به صورت اجاره ماهانه، به مبلغ معیّنی تا مدّت مثلاً ده یا بیست سال یا کمتر یا بیشتر است، با شرط ضمنی تملیک آن به مستأجر در پایان مدّت اجاره به صورت رایگان، یا با دریافت مبلغ مختصری که در ضمنِ شرط، آن مبلغ را تعیین کنند ؛ چنین معامله ای عقد اجاره به شرط تملیکِ عین مستأجره، در پایان مدت اجاره به مستأجر است.

ملکیت زمانی (اجاره نوبتی) [1]

س422. آیا اجاره ی ملک به صورت نوبتی جایز است؟

ج: واگذاری منفعت ملک به شخص حقیقی یا حقوقی برای مدّت محدود در یک سال یا برای همان مدّت محدود در چندسال به صورت اجاره یا صلح منفعت اشکال شرعی ندارد ؛ خواه واگذاری تمام منفعت به یک شخص و یا واگذاری منفعت به چند نفر به نحو مشاع که در همان زمان واگذاری، همه افراد مورد نظر مالک آن منفعت باشند ؛ لکن مشروط به اینکه بین خود توافق کنند که هر فردی به تنهایی در یک زمان معین از آن استفاده کند.

[1]. توضیحات بیشتر در موضوع ملکیت زمانی در بخش خریدوفروش این کتاب آمده است.

اجاره دوساله مِلک و مُستغلات

س423. آیا اجاره منزل، مغازه و زمین به مدت دوسال یا بیشتر صحیح است؟

ج: اگر به طور صحیح که در رساله های عملیه ذکر شده باشد، اشکال ندارد.

اجاره کردن اماکن عمومی از شهرداری

س424. طبق قانون، اجاره ی مکان های عمومی مانند پارک، میادین، کنار خیابان و ... با رعایت مصالح عمومی و دریافت اجاره بهای مناسب جایز است ؛ آیا مسئول مربوطه می تواند آنها را به بعضی افراد مثل دوست و آشنا، با اجاره بهای کمتری اجاره بدهد؟

ج: این گونه امور تابع قوانین مربوطه است.

رهن، در لغت به معنای دوام و ثبوت است و در اصطلاح فقهاء رهن یعنی «گروگذاشتن مال به صورت وثیقه نزد طلبکار».

انجام عمل رهن به خاطر این است که اگر طلبکار نتواند در موعد مقرر حق خود را از بدهکار پس بگیرد، آن مال گروگذاشته شده را برای خود بردارد. عده ای معتقدند که واژه رهن در شرع مفهوم ویژه ای پیدا نکرده، بلکه در همان معنای لغوی خود به کار رفته است.[1]

اما رهنی که در بین مردم در اجاره ی خانه یا مغازه رایج است، معنایی غیر از معنای شرعی دارد که در ضمن سؤالات تبیین خواهد شد.

---

[1]. مصطلحات الفقه، ص 278 و فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم السلام، ج 3، ص 336.

س425. معنای رهن چیست؟

ج: رهن، آن است که بدهکار مقداری از مال خود را نزد طلبکار بگذارد که اگر طلب او را ندهد، طلبش را از آن مال به دست آورد.[1]

[1]. در رهن شرعی، موجر مالی که مستأجر نزد او رهن (گرو) می گذارد، حق تصرف ندارد، مگر زمانی که مستأجر بدهی (إجاره بها) را ندهد ؛ آن وقت موجر می تواند فقط به اندازه ی طلبش از آن بردارد و بقیه مال به صورت امانت نزد موجر می ماند و باز حق تصرف در آن را ندارد.

س426. کسی خانه ای را اجاره کرده است ؛ آیا می تواند آن را به خاطر بدهی خود به فرد دیگری رهن بدهد؟

ج: با اذن و إجازه ی صاحب خانه، اشکال ندارد.

س427. خانه ام را در برابر بدهی خود، به طلبکار، به مدّت یک سال رهن دادم و خارج از عقد قرارداد، به طلبکار گفتم که خانه به مدّت سه سال در اختیار او باشد ؛ آیا درباره مدّت رهن، آنچه در قرارداد نوشته شده است اعتبار دارد، یا مدتی که به صورت شفاهی به او گفته ام؟ و بر فرض بطلان رهن، راهن و مُرتهن[1] چه تکلیفی دارند؟

ج: در خصوص مدّت رهن، نوشته یا وعده و مانند آن ملاک نیست بلکه معیار اصل عقد قرض است ؛ در نتیجه، اگر مشروط به مدّت معیّنی باشد، با حلول موعد آن منحل می شود و الا به صورت رهن باقی می ماند تا آنکه با پرداخت قرض یا چشم پوشی طلبکار از طلب خود، از رهن آزاد شود و درصورتی که آن خانه از رهن آزاد شود، یا معلوم گردد که عقد رهن از اصل باطل بوده، راهن می تواند مال مرهونه را از مُرتهن طلب کند و او حق ندارد از برگرداندن آن خودداری نماید و آثار رهن صحیح را بر آن مترتب کند.

س428. آیا راهن می تواند مالی را که به رهن گذاشته، قبل از آزاد شدن از رهن، نزد شخص دیگری به دلیل بدهی به رهن بگذارد؟

ج: تا زمانی که رهن قبلی آزاد نشده، رهن دوّم از طرف راهن بدون اجازه مُرتهن اوّل، حکم فضولی را دارد و متوقف بر اجازه ی اوست.

س429. شخصی زمین خود را نزد فرد دیگری به رهن گذاشته تا مبلغ معیّنی را از او قرض بگیرد، ولی مُرتهن عذر آورده که مبلغ یاد شده را ندارد و به جای آن ده رأس گوسفند به صاحب زمین داده است و اکنون دو طرف قصد دارند رهن را آزاد کنند و هر یک از راهن و مُرتهن، مال خود را بردارند، ولی مُرتهن اصرار دارد که عین ده رأس گوسفند به او برگردانده شود ؛ آیا مُرتهن چنین حقی را دارد؟

ج: رهن باید در برابر دین ثابت و محقّق باشد نه دین و قرضی که بعداً محقق می شود و در فرض سؤال زمین و گوسفندان باید به مالک آنها برگردانده شوند.

س430. مِلکی در برابر مبلغی در رهن و اجاره قرار گرفته است و پس از مدتی قیمت آن ملک خیلی بالا رفته ؛ آیا مالک می تواند رهن بیشتری را مطالبه نماید؟

ج: اگر اجاره متعارفی با شرط قرض الحسنه انجام داده باشند باید پای بند بوده و تا پایان قرارداد صبر نمایند.

س431. شخصی که خانه اش در رهن بانک است، آیا حق تصرف در آن مانند فروش، اجاره و... را دارد؟

ج: تابع قوانین و مقررات بانک است.

[1] . رهن دهنده را « راهن » و رهن گیرنده را « مرتهن » و چیزی که به عنوان رهن به مرتهن داده می شود را « مرهون » می گویند.

س432. در بین مردم رایج است که مستأجر هنگام اجاره ی منزل یا مغازه درکنار تعیین اجاره بها، مبلغی را به عنوان رهن عرفی (قرض الحسنه شرعی) به صاحب خانه می پردازد و یا منزل و مغازه را به صورت رهن کامل اجاره می کند. اولاً: حکم این دو نوع معامله چیست؟ ثانیاً: در صورت صحیح نبودن این نوع اجاره، روش صحیح برای اجاره کردن چیست؟ ثالثاً: حکم وضو و نماز در منزلی که به یکی از دو روش یادشده معامله شده است، چیست؟

ج: به طور کلّی اجاره به شرط قرض صحیح است (مثلاً اگر صاحب خانه به مستأجر بگوید: «خانه ام را به این مبلغ معیّن ـ مثلاً ده هزار تومان ـ به شما اجاره دادم به شرط اینکه فلان مبلغ معیّن ـ مثلاً صد هزار تومان ـ به من قرض الحسنه بدهید» و مستأجر قبول کند، اشکال شرعی ندارد) ، ولی قرض به شرط اجاره، صحیح نیست[1] و در صورت اوّل هم باید اجاره به نحو متعارف باشد ؛ یعنی نباید اجاره بها به اندازه ای کم باشد که عرفاً اجاره به آن گفته نشود و از همین جا معلوم شد اجاره به شرطِ رهنِ کامل (یعنی در قبال دریافت قرض، هیچ مبلغی را از مستأجر طلب نکند) نیز صحیح نمی باشد ؛ و در هر صورت نماز و وضویی که در خانه با رضایت و اجازه صاحب خانه انجام شده، صحیح است.

س433. آیا موجر می تواند با پولی که از مستأجر به صورت قرض الحسنه (رهن عرفی) دریافت می کند، کاری را انجام دهد و سودی به دست آورد؟

ج: اگر عقد اجاره به طور صحیح منعقد شده باشد، مالی که موجر از مستأجر به عنوان قرض الحسنه دریافت می کند، مالک آن می شود و اصل پول و سود حاصله برای موجر است.

س434. وقتی کسی ملکی را اجاره می کند، متعارف چنین است که برای هر یک میلیون تومانی که به صورت قرض الحسنه به مالک می دهد، سی هزار تومان از اجاره بها کم می شود ؛ این نوع محاسبه کردن چه حکمی دارد؟

ج: اگر بعد از مشخص کردن اجاره بهای متعارف و مقدار قرض الحسنه، عقد اجاره ای به شرط قرض انجام دهید، صحیح است.

س435. اگر کسی مبلغ معیّنی را برای مدّتی مثلا یک سال از شخصی قرض بگیرد و خانه خود را به خاطر قرض، نزد همان شخص گرو بگذارد و سپس همان خانه را از مُرتهن به مبلغ معیّن و برای مدّت یک سال اجاره کند، حکم این مسأله چیست؟

ج: علاوه بر اشکالی که در اجاره کردن ملک توسط مالک آن وجود دارد، این قبیل معاملات، حیله برای دستیابی به قرض ربوی بوده و شرعاً حرام و باطل هستند.

---

[1]. مثلاً مستأجر به موجر بگوید: من به شما فلان مقدار قرض می دهم، به شرط اینکه شما مبلغ اجاره را کمتر کنید ؛ این نوع اجاره (قرض به شرط إجاره) به علت ربوی بودن صحیح نیست.

س436. آیا رهن کامل منزل یا مغازه اشکال دارد؟

ج: رهن کامل، صحیح نیست.

س437. چرا رهن کامل حرام است؟

ج: رهن کامل یعنی مستأجر پولی را به عنوان قرض به موجر بدهد و در مقابل، از منفعت خانه (سکونت) استفاده کند و هیچ اجاره ای را به موجر ندهد. و خود پول چون قرض است بعد از تمام شدن مدت اجاره به صاحبش برگردانده شود و این همان ربای قرضی است و حرام است ؛ یعنی در مقابل قرض، شرط اضافه شود و لو اینکه آن چیز اضافه منفعت باشد ؛ مثل سکونت خانه.

س438. سند منزل یکی از اقوام را برای دریافت وام 25 میلیون تومانی به صورت وثیقه در بانک گذاشتم ولی متأسفانه نتوانستم اقساط را پرداخت کنم و صاحب ملک، منزل را فروخت و 22 میلیون طلب بانک را پرداخت نمود، اکنون که قیمت آن خانه سه برابر شده است، طلبکار قیمت روز خانه را از من می خواهد ؛ بدهی من به صاحب وثیقه چقدر است؟

ج: در فرض مذکور بیش از مبلغی را که به شما قرض داده اند، ضامن نیستید گرچه نسبت به تفاوت ارزش پول، احوط، مصالحه است.

تعریف سرقفلی[1]

س439. سرقفلی به چه معناست؟

ج: سر قفلی عبارت است از حق اولویتی که مستأجر بر ملک پیدا می کند، در مقابل پولی که به مالک در اول کار می پردازد و مطابق آن، شخص مستأجری که سرقفلی پرداخته، در اجاره کردن آن مِلک، اولی از دیگران است.

1. برای تبیین مناسب مسایل مربوط به سرقفلی نخست پیشینه این بحث را به صورت خلاصه بیان می کنیم. را در قوانین مدون، دوکلمه به کاررفته است سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت. در جامعه ما گاه این دو به یک معنی به کاررفته است و گاه از هم تفکیک و با معانی مختلف مطرح شده اند. اما سرقفلی، وجهی است که مالک (خواه مالک عین باشد یا منفعت) در آغاز اجاره و جدای از مال الاجاره از مستأجر می گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد ؛ درحالی که حق کسب و تجارت، حقی است که به طور تدریجی و به مرور زمان برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت به وجود می آید. در نتیجه، بعد از اینکه مستأجر کار و فعالیت کرد و مشتری و اعتبار به دست آورد، حقی برای او به وجود می آید که به آن حق کسب و پیشه و تجارت می گویند. پس، این دو در ماهیت کاملاً باهم متفاوت هستند. وقتی به قوانین سال های 1322 تا 1376 نگاه می کنیم، هر جا کلمه سرقفلی به کار رفته، منظور، حق کسب و پیشه و تجارت بوده است ؛ درحالی که درباره مشروعیت در حق کسب و پیشه و تجارت همیشه از لحاظ شرعی بحث و مناقشه و تردید اما سرقفلی همیشه مجاز بوده است. حق سرقفلی در قوانین سال های 1356 و 1376 ایران ماهیتی متمایز یافته است. بر مبنای قانون موجر و مستأجر سال 56 عقد اجاره اماکن تجاری، با انقضای مدت اجاره، خاتمه نیافته و موجر تنها در برخی موارد حق تخلیه را دارد. سرقفلی در این قانون با هیچ یک از قواعد حقوق قابل توجیه نیست. اما در قانون سال 1376، سرقفلی با پرداخت مبلغی برای تمدید قرارداد اجاره طبق شرایط گذشته است. همچنین، در این قانون مستأجر می تواند برای اسقاط حقوق خود و تخلیه پیش از انقضای قرارداد، مبلغی با عنوان سرقفلی از موجر دریافت کند.

س440. برای صحت سرقفلی چه شرایطی لازم است؟

ج:
1- مقدار سرقفلی باید معلوم باشد ؛
2- دو طرف با میل و رضایت خود معامله را انجام دهند ؛
3- دو طرف معامله ؛ بالغ، عاقل و رشید باشند ؛
4- طرفین، معنای سرقفلی و لوازم آن را بدانند.

س441. اگر کسی ملک تجاری خود را اجاره دهد، آیا می تواند مبلغی را به عنوان سرقفلی برای اولویت اجاره از مستأجر دریافت کند؟

ج: هرگاه مالک ، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید.[1]

س442. آیا مستأجری که مغازه ای را برای تجارت و یا کار دیگری به مدّت معیّنی اجاره کرده است، می تواند بعد از پایان مدت اجاره، در صورتی که صاحب مغازه اجاره را تمدید نکند، از تخلیه ی مغازه خودداری کرده و حق سرقفلی بخواهد؟ با توجه به اینکه حق واگذاری عین مستأجره را به کسی دیگر ندارد، آیا می تواند درباره آن ادّعای حق شغل و حرفه کند؟

ج: مستأجر حق ندارد بعد از انقضاء مدّت اجاره عین مستأجره را در تصرّف خود نگهدارد و از تسلیم آن به مالک خودداری کند، ولی اگر نسبت به آن، حق سرقفلی داشته باشد که از مالک به او منتقل شده و یا مغازه از مکانهایی باشد که از نظر قانونی برای مستأجر در آن حقی ایجاد می شود، در این صورت می تواند عوض حق خود را از مالک مطالبه کند.

س443. آیا مستأجر می تواند بعد از تمام شدن مدت اجاره، مبلغی را به عنوان سرقفلی برای تخلیه از صاحب ملک درخواست کند؟

ج: شخصی که مدت اجاره اش تمام شده و مالک سرقفلی نیست، اگر چیزی به عنوان سرقفلی از صاحب محل دریافت کند، حرام است.

س444. مالک شرکتی بدون آنکه از مستأجر چیزی به عنوان سرقفلی بگیرد، ساختمانی را به او اجاره داده است ؛ آیا باید بعد از مدت اجاره و هنگام تخلیه ساختمان، مبلغی را به عنوان سرقفلی به مستأجر بپردازد؟ و اگر همان ساختمان را به مستأجر بفروشد، آیا باید مبلغی را به عنوان حق سرقفلی از قیمت آن کم کند؟

ج: تا زمانی که سرقفلی آن به وجه مشروعی مانند خرید یا صلح یا شرطِ ضمن عقد لازم و یا طبق قانونی که تصریح به آن کند، ملک مستأجر نشده باشد، حق ندارد در برابر آن از مالک چیزی را مطالبه کند و همچنین اگر آن ساختمان را از مالک بخرد نمی تواند مبلغی را به عنوان عوض سرقفلی از قیمت آن کم نماید.

س445. این جانب مغازه ای را اجاره کردم، بدون آنکه مبلغی را در برابر سرقفلی آن بپردازم ؛ زیرا در آن زمان پرداخت سرقفلی در شهر ما متعارف نبود و الآن که موجر از دنیا رفته و مغازه به نام یکی از فرزندانش شده است، ایشان درخواست تخلیه ی مغازه را دارد ؛ همچنین در طول مدّت اجاره، کارهایی مانند کشیدن برق، تلفن، تعویض در و ... را برای مغازه انجام داده ام و مردم به سبب معامله ی با من در این مکان به من بدهکار هستند ؛ آیا بر من واجب است خواسته ی مالک فعلی را اجابت و آن مکان را بدون آنکه استحقاق چیزی را داشته باشم، تخلیه کنم و به او تحویل بدهم؟ و در صورتی که حقی داشته باشم، مقدار آن چقدر است؟

ج: شما بعد از انقضاء مدّت اجاره قبلی حق ندارید بدون تجدید اجاره توسط مالک فعلی در آن تصرّف نمایید و از تسلیم آن به او خودداری کنید ولی لزوم پاسخ مثبت مالک فعلی به درخواست تجدید اجاره و یا جواز مطالبه تخلیه محل و لزوم اجابت آن، تابع قوانین جاری یا شروط ضمن عقد است و امّا اینکه هنگام تخلیه در برابر سرقفلی چیزی را مطالبه کنید، با این فرض که در زمان انعقاد اجاره قبلی ثبوت حق سرقفلی برای مستأجر در آن منطقه متعارف نبوده و حق سرقفلی آن مکان هم از مالک به شما انتقال پیدا نکرده، بنابراین در مقابل تخلیه محل و تسلیم آن به مالک فعلی آن حق ندارید نسبت به سرقفلی آن چیزی از مالک مطالبه کنید مگر آنکه قانون به شما این اجازه را بدهد. و امّا نسبت به کشیدن برق و تلفن و امور

دیگری که با هزینه خود انجام داده اید، همه آنها ملک شما هستند مگر آنچه را که عرف یا قانون جاری به طور مجانی و یا در صورت پرداخت هزینه های آن توسط مالک، تابع ملک بداند.

س446. فردی مکانی را اجاره کرده است، به این شرط که هنگام مطالبه مالک، آن را تخلیه نماید ؛ اما بعد از انقضاء مدّت اجاره و درخواست مالک برای تخلیه آن، مستأجر حق سرقفلی آن را از مالک مطالبه می کند ؛ آیا پرداخت سرقفلی بر مالک واجب است؟

ج: در فرض مسئله، که شرط تخلیه ی مکان توسط مستأجر هنگام مطالبه ی مالک شده است و ظاهراً حق سرقفلی از مالک به مستأجر منتقل نشده، حق مطالبه ی چیزی را نخواهد داشت، مگر طبق قوانین نظام اسلامی.

1. مالک می تواند هر مقداری بخواهد به عنوان سرقفلی از شخص بگیرد که محل را به او اجاره دهد و اگر مستأجر حق اجاره به غیر داشته باشد، می تواند از او مقداری بگیرد که اجاره به او بدهد، و این نحو سرقفلی مانع ندارد. (رساله امام ره م ۲۸۵۲)

س447. آیا مستأجری که موقع عقد اجاره، مبلغی را برای سرقفلی پرداخته، می تواند این حق سرقفلی را به مستأجر دیگری واگذار کند؟

ج: مستأجر می تواند در إثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

س448. مکانی به مدّت بیست سال به صورت محل کار اجاره داده شده است ؛ آیا مستأجر در زمان مدّت اجاره یا بعد از انقضای آن می تواند حق سرقفلی آن مکان را با پرداخت مالیات های سرقفلی و رعایت همه ی امور قانونی به مستأجر دیگری واگذارکند؟ اگر سرقفلی آن مکان را به شکل رسمی و با رعایت همه ی ضوابط قانونی به مستأجر دیگری انتقال بدهد، آیا مالک حق دارد به خاطر راضی نبودن و نپذیرفتن این واگذاری، از مستأجر دوم بخواهد که آن مکان را تخلیه کند؟

ج: اگر سرقفلی آن مکان از سوی مالک و یا طبق قانون به او منتقل نشده باشد، حق فروش و واگذاری آن را به غیر ندارد و اگر چنین کاری کند، فضولی و متوقّف بر اجازه ی مالک است.

س449. شخصی مغازه ای را به مبلغ معیّنی اجاره کرده، مبلغ دیگری را هم با عنوان سرقفلی پرداخته است و قصد دارد مغازه را با سرقفلی بیشتری در اختیار مستأجر دیگری قرار دهد، ولی مالک علاوه بر خواستن پانزده درصدِ سرقفلی از او، قصد افزایش اجاره ی ماهانه را تا ده برابر دارد، درحالی که اجاره مغازه های مجاور کمتر از آن مقدار است ؛ آیا مالک حق مطالبه ی درصد یاد شده را از مستأجر دارد؟

ج: اگر سرقفلی مغازه متعلّق به مستأجر باشد و مجاز باشد آن را به هرکسی که می خواهد منتقل کند، مالک حق ندارد چیزی از آنچه را که مستأجر به عنوان عوض سرقفلی می گیرد از او مطالبه کند، ولی نسبت به مال الاجاره، تعیین مقدار آن بستگی به توافق مالک و مستأجر هنگام تجدید عقد اجاره دارد.

س450. اگر شخصی مغازه ای را اجاره کند و علاوه بر اجاره، ماهانه مبلغی را برای سرقفلی بپردازد و شرط کند که موجر هنگام تخلیه ی محل، مبلغ سرقفلی را به قیمت فعلی آن بپردازد، و الا مستأجر حق خواهد داشت سرقفلیِ آن مکان را به شخص دیگری بفروشد و آنجا را برای او تخلیه کند ؛ آیا گذاشتن این شرط صحیح است؟ و آیا واجب است موجر با پرداخت قیمت کنونی آن به مستأجر و یا با رضایت به واگذاری آن مکان به دیگری، به آن شرط وفا کند؟

ج: اشتراط چنین شرطی در ضمن عقد اجاره اشکال ندارد و بر موجر واجب است که به آن عمل کند و درصورتی که راضی به خرید سرقفلی از مستأجر نشود، حق اعتراض به فروش آن به شخص دیگر و واگذاری مکان مزبور را به او ندارد.

س451. خانه ای را به همراه مغازه ی تجاری آن که در نبش خانه واقع شده است، خریده ام و مغازه فعلا در اجاره ی مستأجر است و مالک قبلی سرقفلی آن را به مستأجر فروخته و مستأجر هم حق خود را به شخص دیگری فروخته است ؛ اگر بعد از انقضای مدّت اجاره، تخلیه مغازه را از مستأجر فعلی بخواهم، باید بنده مبلغ سرقفلی را به او بپردازم یا مالک سابق و یا مستأجر قبلی که پول سرقفلی را گرفته اند؟

ج: بعد از آنکه مستأجر اخیر به نحو شرعی مالک سرقفلی مغازه شد، کسی که در حال حاضر می خواهد آن را از او بخرد باید قیمت سرقفلی را به او بپردازد.

س452. اگر شخصی محلی را اجاره و با صاحبش شرط کند که مثلاً تا دو سال اجاره ی محل را بیشتر نکند و باز با او شرط کند که اگر محل را به دیگری اجاره داد، او هم به همین گونه عمل کند و همچنین شخص ثالث هم اگر خواست محل را به دیگری اجاره دهد همین گونه عمل کند و اجاره را بالا نبرد ؛ در این صورت، آیا مستأجر اولی می تواند محل را به دیگری اجاره دهد و مبلغی برای سرقفلی از او بگیرد؟

ج: مستأجر اولی می تواند محل را به دیگری اجاره دهد و مبلغی به عنوان سرقفلی از او بگیرد که محل را به او تحویل دهد و سرقفلی بدین نحو حلال است و دومی به سومی و سومی به چهارمی بر حسب قرار تحویل دهد و از او به این عنوان سرقفلی بگیرد.

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

س453. شخصی مکان تجاری را اجاره کرده و مبلغی را برای حق سرقفلی به مالک آن پرداخته و هزینه زیادی را هم برای برق کشی و سنگ فرش و امور دیگر خرج کرده است ؛ آیا مستأجر هنگام تخلیه می تواند هزینه هایی را که برای آن مکان کرده است، از صاحب ملک بخواهد؟

ج: اموالی که برای مکان استیجاری خرج شده، تابع قوانین جاری کشور و یا شرایط مذکور در ضمن عقد اجاره بین موجر و مستأجر است.

س454. شخصی مغازه ای را با پرداخت حق سرقفلی اجاره کرده، اما مدّت اجاره مجهول است ؛ 1) آیا عقد اجاره صحیح است؟ 2) در صورت بطلان، اجرت المسمّی بر عهدهٔ مستأجر است یا اجرت المثل؟ 3) ضمناً مستأجر برای اعتراض در مغازه را بسته است امّا موجر از تحویل گرفتن کلید خودداری می کند ؛ در این صورت آیا موجر می تواند اجاره بها را مطالبه نماید؟

ج:
1) اجاره ای که مدت آن مجهول باشد، باطل است ؛
2) در صورت بطلان اجاره، اجرت المثل مدت استفاده برعهده مستأجر است ؛
3) در صورت باطل بودن اجاره، از زمانی که مستأجر مغازه را در اختیار موجر قرار داده است، پرداخت اجرت مغازه بر عهده ی او نیست.

س455. اگر مستأجر هنگام اجاره ی مغازه، مبلغی را برای سرقفلی به مالک بپردازد، درصورتی که مستأجر به هر علتی بخواهد مغازه را تخلیه کند، آیا مالک باید همان مقدار سرقفلی یا قیمت روز تخلیه را به مستأجر بپردازد؟

ج: اگر حق سرقفلی مغازه شرعاً برای مستأجر باشد می تواند قیمت فعلی آن را طبق قیمت عادلانه ی روز مطالبه کند و بر مالک هم واجب است قیمت فعلی آن را به او بپردازد ؛ ولی اگر مبلغی را نزد مالک به ودیعه گذاشته تا هنگام تخلیه ی آن مکان به او برگرداند، در این صورت، فقط حق مطالبه ی معادل مبلغی را دارد که هنگام اجاره ی آن مکان به مالک پرداخته است و نسبت به تفاوت ارزش پول، احتیاط در مصالحه است.

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

س456. مالک، سرقفلی مکانی را که اجاره داده، به مبلغ معیّنی به مستأجر فروخته و او هم یک فقره چک به مالک داده است، ولی به علت نبود پول در حساب بانکی مستأجر، چک، نقد نشده و مکان یاد شده همچنان در اختیار مستأجر است و با آنکه مالک تاکنون پول سرقفلی را نگرفته است، مستأجر ادعای مالکیّت آن مکان را دارد ؛ آیا سرقفلی آن مکان برای مستأجر است، یا آنکه معامله سرقفلی به این دلیل که مالک پول را نگرفته، باطل است؟

ج: بعد از تحقّق معامله ی سرقفلی، بر وجه صحیح، مجرّد عدم موجودی در حسابِ صاحب چک، که آن را در برابر سرقفلی داده، موجب بطلان معامله ی آن نمی شود، بلکه حق سرقفلی متعلّق به مشتری است و فروشنده که همان موجر است، حق دارد مبلغ چک را از او مطالبه کند.

س457. اگر مستأجر هنگام تخلیه ی مغازه، حق مطالبه ی سرقفلی را داشته باشد، ولی مالک بر خلاف آنچه که به طور عرفی و قانونی رایج است، از پرداخت آن خودداری کند، آیا او می تواند تا زمانی که حق سرقفلی خود را دریافت نکرده است در آن مغازه بدون رضایت مالک بماند یا این کار او اشکال دارد؟ ضمناً اگر ماندن مستأجر در آن مکان جایز نباشد، آیا درآمدی که در آن مغازه به دست می آورد، حلال است؟

ج: تا زمانی که تخلیه ی مغازه را مشروط به پرداخت عوض سرقفلی به مستأجر نکرده باشند، مجرّد استحقاق مطالبه ی عوض سرقفلی هنگام تخلیه ی مغازه برای جواز استمرار تصرّف در آن مکان، بعد از پایان مدّت اجاره، کافی نیست ؛ و به هر حال، درآمد حاصل از کسب و کار در آن مغازه شرعاً حلال است.

س458. اگر شخصی صاحب سرقفلی مکانی باشد و مالک شخص دیگری باشد، و مدتی صاحب سرقفلی، مستأجر آن ملک بوده است، ولی بعدها صاحب سرقفلی حقّ خود را به نفر سوّم صلح می کند و صاحب ملک هم به همان نفر سوّم ملک را اجاره می دهد ؛ در این فرض اگر نفر سوم قرارداد صلح را فسخ کند، سرقفلی مال چه کسی خواهد بود؟

ج: در صورتی که نفر سوّم حقّ فسخ داشته، با فسخ کردن، سرقفلی به نفر دوّم بر می گردد و ملک به نفر اوّل (صاحب اصلی) و اگر صاحب سرقفلی بخواهد در آن تصرّف کند باید مجدّداً آن را از مالک (صاحب) اصلی اجاره کند.

س459. آیا مستأجر در ضمن عقد اجاره، می تواند شرط کند که مثلاً مالک اجاره بها را تا مدتی زیاد نکند و یا حق اخراج او را از آن مکان نداشته باشد؟

ج: اگر مستأجر بر موجر شرط کند در ضمن عقد اجاره که مال الاجاره را تا مدتی زیاد نکند و حق اخراج او را از محل نداشته باشد و حق داشته باشد به مقداری که اجاره نموده در سال های بعد از او اجاره نماید و بر موجر لازم باشد که اجاره به او بدهد، می تواند مبلغی از او بگیرد یا از غیر او برای اسقاط حق خود یا برای تخلیه محل و این گونه سرقفلی حلال است.

س460. تعدادی مکان تجاری در زمین وقفی ساخته شده و این مکان ها بدون فروش سرقفلی آنها به مستأجرین، اجاره داده شده اند ؛ آیا جایز است مستأجرها سرقفلی مغازه ها را به دیگری بفروشند؟ و بر فرض جایز بودن، پول سرقفلی مال مستأجر است یا آنکه از درآمدهای وقف محسوب می شود و باید برای وقف مصرف شود؟

ج: اگر متولّی وقف فروش سرقفلی را با رعایت مصلحت وقف اجازه دهد، مالی که در برابر آن گرفته می شود، جزو درآمدهای وقف محسوب می شود و واجب است که در جهت وقف مصرف شود ؛ ولی اگر معامله را اجازه ندهد، بیع، باطل است و فروشنده باید مبلغی را که از خریدار گرفته به او برگرداند و به هر حال، مستأجری که حق سرقفلی ندارد ولی درعین حال آن را به مستأجر بعدی فروخته است، حقی در آن مال ندارد.

س461. آیا فروش سرقفلی مغازه ای که در زمین صحن مسجد ساخته شده، جایز است؟

ج: درصورتی که ایجاد مغازه در صحن مسجد شرعاً مجاز بوده، فروش سرقفلی آن با رعایت مصلحت و نفع وقف، با اذن متولّی شرعی مانعی ندارد و در غیر این صورت واجب است ساختمان مغازه خراب شود و زمین آن به همان صورت اوّل به حیاط مسجد اضافه شود.

س462. شخصی چندین سال قبل مغازه ای را پیش از تکمیل شدن، اجاره کرده و پول سرقفلی آن را در همان زمان پرداخته است، سپس با اجازه مالک، مغازه نیمه تمام را با پول اجاره همان مغازه تکمیل نموده و در زمان مدّت اجاره، نصف ساختمان را با سند رسمی از مالک خریداری کرده است ؛ اما در حال حاضر، مالک، مدّعی است که ساختمان یادشده موقوفه است و نائب تولیت هم ادّعا می کند که باید سرقفلی آن دوباره پرداخت شود ؛ حکم این مسأله چیست؟

ج: اگر وقف بودن زمین آن ساختمان، ثابت شود و یا مستأجر به آن اعتراف نماید، در این صورت هیچ یک از امتیازاتی که از مدّعی مالکیت زمین ساختمان موقوفه گرفته است، اعتباری ندارد ؛ بلکه باید برای ادامه تصرّف در ساختمان مذکور قرارداد جدیدی با متولّی شرعی وقف منعقد نماید و پول خود را می تواند از کسی که ادّعای مالکیّت داشته، پس بگیرد.

س463. دو نفر با سرمایه مشترک در مکانی تجاری که سرقفلی آن هم مشترک است، شریک هستند و در پایان سال، سود و زیان را معیّن و بین خود تقسیم می کنند ؛ به تازگی یکی از آن دو کار روزانه خود را ترک کرده و سرمایه خود را برداشته است ولی شریک دیگر به انجام معاملات در آن مکان ادامه می دهد و در حال حاضر شریکی که رفته، مدّعی است که در معاملات خاصی که شریکش برای خودش در آن مکان انجام می دهد، شریک است ؛ حکم این مسأله چیست؟

ج: مجرّد شراکت در ملک یا سرقفلی محل تجاری برای اشتراک در تجارت و سود حاصل از آن کافی نیست، بلکه ملاک آن اشتراک در سرمایه تجارت است ؛ بنا براین، اگر بعد از آنکه هر یک از دو شریک سهم خود در سرمایه مشترک را به طور صحیح تقسیم کردند و یکی از آنان سرمایه خود را گرفت، شریک دیگر به تجارت در آن محل ادامه دهد، کسی که سرمایه خود را دریافت کرده، حقی در تجارت فرد دیگر ندارد و فقط می تواند به نسبت سهم خود از آن محل مطالبه اجاره یا اجرت المثل کند ولی اگر ادامه تجارت او در آن مکان قبل از تقسیم سرمایه مشترک باشد، شریک دیگر به نسبت شراکتش در سرمایه، در تجارت شریک اوّل حق دارد.

س464. شخصی چند مغازه ی تجاری را برای سه فرزندش خریده و سند آنها را در همان زمان به نام آنان کرده است ؛ این مغازه ها قبل از وفات شخص در تصرف او بودند و او در آنها به کسب و تجارت مشغول بوده ؛ آیا سرقفلی این مغازه ها فقط برای مالکان آنهاست یا اینکه سرقفلی آنها مستقل از ملک و برای همه ورثه است؟

ج: سرقفلی مغازه ها تابع ملک آن است و تا زمانی که از طریق شرعی به شخص دیگری منتقل نشده، اختصاص به مالک آن دارد.

س465. مورّث من همه ی سهم خود را از هتل و لوازم آن، اعم از اعیان و حقوق با من مصالحه کرده است ؛ آیا این مصالحه شامل حق سرقفلی آن هتل هم می شود؟

ج: اگر حق سرقفلی هتل متعلّق به او باشد و مصالحه بر همه ی مایَملک او در هتل، اعم از اعیان و حقوق، بدون استثناء چیزی صورت گرفته باشد، حق سرقفلی آن نیز داخل در این مصالحه است.

س466. اگر مستأجری ملکی را غصب و سرقفلی آن را به دیگری واگذارکند، چه وظیفه ای درباره مال سرقفلی دارد؟

ج: اگر شخص غاصب که مستأجر سابق است، چیزی به عنوان سرقفلی از شخصی که محل را به او اجاره داده است، بگیرد، حرام است. و اگر آنچه را که گرفته است تلف کند یا به حادثه ای تلف شود، ضامن دهنده است.

س467.
الف) اگر در آپارتمانی بعضی امکانات (مانند آب یا گاز) بین همه مالکین واحدها مشترک باشد و برای کل ساختمان قبض مشترک صادر شود، با توجه به اینکه تشخیص مقدار مصرف هر واحد مسکونی ممکن نیست، آیا می توان مبلغ قبض را به طور مساوی بین واحدها تقسیم کرد؟
ب) در صورت توافق مالکین در میزان پرداخت هر واحد، اگر یکی از مالکین، واحد خود را اجاره دهد و در عقد اجاره چیزی در این باره قید نکند، آیا واجب است توافق جدید با مستأجر صورت گیرد یا وی ملزم به تبعیت از توافق قبلی است؟

ج:
الف) هرکس مدیون و ضامن مقدار مصرف خود می باشد و مالکین می توانند به گونه ای مصالحه نمایند و قهراً تابع توافق بین مشترکین است.
ب) توافق با ساکن یا مالک در فرض سؤال نسبت به این فرد تأثیری ندارد.[1]

س468. در مجتمع های مسکونی، تجاری و آپارتمان ها درصورتی که یکی از ساکنان، هزینه های مشترک مانند هزینه آب، گاز یا حق شارژ را پرداخت نکند، آیا می توان برخی امکانات مانند آب، برق و گاز واحد وی را قطع کرد؟

ج: این گونه امور تابع قوانین و مقررات مربوط است.

[1]. هرچند ساکنان هر واحد تنها ضامن میزان مصرف خود هستند، ولی در فرض سؤال که میزان مصرف واحدها به طور جداگانه محاسبه پذیر نیست، هزینه پرداختی تابع توافق ساکنان واحدها خواهد بود. البته در این گونه موارد می توان از عرف کمک گرفت ؛ مانند آنکه مبلغ آب را بر اساس نفرات و مبلغ گاز را بر اساس مساحت واحدها تقسیم کرد. اگر عرف خاصی در این باره نباشد، باید افراد بر اساس قرارداد جدیدی این مسئله را مشخص و یا باهم مصالحه کنند.

س469. آیا مدیر آپارتمان می تواند برای تشویق افرادی که به موقع حق شارژ را پرداخت می کنند، مبلغ کمتری را از آنها بگیرد؟

ج: در فرض توافق فی نفسه مانعی ندارد.

س470. آیا برای تعیین مقدار حق شارژ یا چگونگی مصرف آن، رضایت همه ساکنان شرط است؟

ج: این موضوع نیز تابع کیفیت قرارداد ساکنان آپارتمان و میزان اختیارات تفویض شده به مدیر خواهد بود. پس، اگر وضع سایر مقررات با موافقت اکثر ساکنین انجام می شود، در مورد سؤال نیز رضایت اکثریت کافیست.

س471. اگر مالک یکی از واحدهای آپارتمانی از دنیا برود و ورثه صغیر داشته و هنوز قیّم تعیین نشده باشد، آیا تصرف دیگر مالکین واحدها در مشاعات (خصوصاً بعضی مشاعات که مسیر رفت و آمد است) جایز است؟[1]

ج: تصرفات متعارف اشکال ندارد.

[1]. با توجه به عرف موجود، تصرفاتی مانند عبور و مرور از مشاعات، به اجازه نیاز ندارد، ولی اگر قصد نوعی تصرف را داشته باشند که عرفاً با رضایت همه مالکان صورت می گیرد، چنین تصرفی را تنها با اجازه مجتهد جامع الشرایط می توان انجام داد.

س472. اگر در ضمن قرارداد فروش آپارتمان شرط شود که به غیر از صنف خاصی (مثل معلمان آموزش و پرورش) فروخته یا اجاره داده نشود، آیا عمل به این شرط، واجب و معامله در صورت تخلف از شرط، باطل است؟

ج: شرط مذکور لازم الوفاء است و معامله دوم صحیح است ولی صاحب حق، خیار فسخ دارد.

س473. با توجه به اینکه در بسیاری از آپارتمان ها حق استفاده از پارکینگ، اختصاصی است ولی زمین آن مشاع می باشد ؛ الف) آیا جایز است یکی از مالکین، پارکینگ واحد خود را به یکی دیگر از مالکین و یا به شخصی که جزو مالکین ساختمان نیست، بفروشد یا اجاره دهد؟ ب) این مسأله درباره انباری واحدها چه حکمی دارد؟ و آیا می توان آن را جدای از واحد فروخت یا اجاره داد؟

ج: اگر در این زمینه شرط و مقررات خاصی وجود ندارد، فی نفسه اشکال ندارد.

س474. مالک یک واحد آپارتمانی آن را وقف کرده است ؛ آیا مشاعات مربوط به آن مثل راه پله، حیاط و محوطه، جزو موقوفه محسوب می شود؟

ج: در فرض سؤال به نسبتی که مربوط به واحد مسکونی مزبور باشد، مرافقات نیز متعلق به موقوفه می باشند.

دفتر مقام معظم رهبری
www.leader.ir

س475. اگر کل ساختمان تخریب شود و مالکین قصد فروش زمین آن را داشته باشند ؛ با فرض اینکه، در قراردادهای قبلی در این باره چیزی ذکر نشده است، آیا مبلغ دریافتی بین همه به طور مساوی تقسیم می شود یا واجب است به مالکین واحدهای بزرگتر سهم بیشتری پرداخت شود؟

ج: هر یک به نسبت سهم خود از زیر بناء ، در زمین شریک است و سهم خود را از زمین دریافت خواهد نمود.

س476. مالکین یک ساختمان آپارتمانی قصد دارند بعد از تخریب کل ساختمان، آن را دوباره مثل نقشه قبلی بسازند ؛ آیا هریک از مالکین (بدون قرارداد جدید) باز هم مالک واحد جدید خود است؟[1]

ج: اگر به صورت شراکت بسازند تابع توافق بین مالکان است.

---

[1]. چنانچه تخریب با موافقت همه باشد و دقیقاً مانند گذشته بازسازی شود، با توجه به آنکه عرفاً تغییری انجام نشده، طبیعتاً هرکدام، مالک واحد خود می شوند، مگر اینکه قرارداد جدیدی میان آنها باشد که باید طبق آن عمل شود.

س477. آیا حضور یک زن و مرد نامحرم در یک آسانسور، هرچند به مدت کم، خلوت با نامحرم محسوب شده و اشکال دارد؟[1]

ج: اگر مرد و زن نامحرم در محل خلوتی باشند که کسی در آنجا نباشد و دیگری هم نمی تواند وارد شود، چنانچه بترسند که به حرام بیفتند باید از آنجا بیرون بروند.

[1]. معمولاً با توجه به توقفی که آسانسورها در طبقات دارند، این حالت عرفاً مصداقی از خلوت با نامحرم نیست و اشکالی ندارد، ولی اگر به هر دلیل ترس افتادن در گناه یا مفسده دیگری مانند قرارگرفتن در موضع تهمت وجود داشته باشد، باید از این کار اجتناب شود.

س478. آیا زندگی در مجتمع مسکونی یا آپارتمانی که بعضی از احکام شرعی مثل رعایت نکردن حجاب، پخش موسیقی و... در آن رعایت نمی شود، جایز است؟

ج: فی نفسه اشکال ندارد، ولی باید از حرام اجتناب کند و با رعایت شرایط امر به معروف و نهی از منکر به وظیفه خود عمل نماید.

س479. منظور از سرمایه چیست؟

ج: به اصل و عین مالی که انسان در معاملات و تجارت و عقود (مثل اجاره) استفاده می کند، سرمایه می گویند ؛ مانند پول سرمایه ای، ابزار و آلات کسب و کار، مغازه و ... .

س480. آیا اصل سرمایه و سود آن، خمس دارد؟

ج: سرمایه ای که از درآمد کسب حاصل شده، اصل و سود آن خمس دارد ؛ اما اگر به مقداری باشد که با پرداخت خمس آن، درآمد کسب با بقیه ی سرمایه وافی به هزینه ی زندگی او نیست و یا اینکه کسب با بقیه مناسب با شأن عرفی او نباشد، خمس ندارد.

س481. این جانب از درآمد خود زمینی خریده و آن را به تدریج در مدت دوسال برای سکونت ساخته ام ؛ آیا در سالی که خانه ناتمام بوده، خمس داشته است؟

ج: خیر، مصالح تهیه شده برای خانه مسکونی، خمس ندارد.

س482. این جانب از درآمد خود زمینی خریدم تا بعد از یکی دوسال دیگر آن را بسازم و در آن زندگی کنم ؛ آیا سر سال باید خمس آن را بدهم؟

ج: چنانچه برای تهیه خانه مسکونی، راهی جز نگه داشتن زمین تا چندسال نیست، خمس ندارد.

س483. آیا اموالی که به تدریج برای خرید خانه یا سایر مایحتاج زندگی پس انداز می شود، خمس دارد؟

ج: اگر خرید مایحتاج ضروری زندگی برحسب وضع مالی شخص متوقّف بر پس انداز درآمد سال باشد و بنا دارد پس اندازها را در آینده نزدیک (تا چند روز) صَرف خرید مایحتاج ضروری زندگی نماید، خمس ندارد.

س484. شخصی برای آینده ی فرزندانش طبقه ی دوم ساختمان خود را ساخته است و در حال حاضر خودش در طبقه ی اول زندگی می کند ؛ آیا طبقه دوم خمس دارد؟

ج: درصورتی که ساختن طبقه ی دوم برای آینده ی فرزندانش در حال حاضر از مخارج متناسب با شأن عرفی وی محسوب شود، آنچه به مصرف رسانده است، خمس ندارد و درصورتی که این چنین نباشد و در حال حاضر هم، نه خودش و نه فرزندانش به آن نیاز ندارند، پرداخت خمس آن واجب است.

س485. خانه ای دوطبقه خریده ام و بیش از یک سال است که در هر دو طبقه زندگی می کنیم (هر دو طبقه مورد نیاز است) ؛ اکنون تصمیم گرفته ایم به طور موقت یک طبقه آن را برای کمک به اداره زندگی اجاره بدهیم ؛ آیا سر سال، باید خمس این طبقه را بدهیم؟

ج: به اصل طبقه ی خانه خمس تعلق نمی گیرد ؛ ولی به پول اجاره - چنانچه تا سر سال خمسی زیاد بیاید - خمس تعلق می گیرد.

س486. فردی خانه ا ی چندطبقه ساخته یا خریده است و قصد دارد تا بعضی از طبقات آن را اجاره دهد و پول آن را برای هزینه های زندگی صرف بکند ؛ آیا پول اجاره و طبقاتی که اجاره داده است، خمس دارد؟

ج: باید خمس درآمدی که در طبقات اضافی صرف نموده، بپردازد. و به پول اجاره - چنانچه تا سر سال خمسی زیاد بیاید - خمس تعلق می گیرد.

س487. سه برادر، خانه سه طبقه ای را خریده و در یک طبقه ساکن شده و دو طبقه دیگر را اجاره داده اند ؛ آیا دو طبقه ی اجاره داده شده، خمس دارد؟

ج: اگر خانه را از محل درآمد سالانه شان برای سکونت تهیه نموده اند و فعلاً به خاطر نیاز به مخارج زندگی اجاره داده اند، به آن خمس تعلّق نمی گیرد، ولی اگر بعضی طبقات آن را از درآمد سالانه به قصد اجاره دادن ساخته یا تهیه کرده اند تا اجاره آن را صرف هزینه های زندگی کنند، آن مقدار از خانه که حکم سرمایه را دارد، خمس دارد.

س488. شخصی که خانه ای برای سکونت ندارد ولی مالک قطعه ی زمینی است که یک سال یا بیشتر از خرید آن گذشته است و نمی تواند آن را بسازد ؛ درصورتی که او زمین را برای ساخت مسکن از درآمد بین سال خریده باشد، آیا پرداخت خمس آن واجب است؟

ج: درصورتی که زمین را برای ساخت مسکن مورد نیاز در آن از درآمد بین سال خریده باشد، جزو مخارج کنونی وی محسوب می شود و خمس آن واجب نیست.

س489. شخصی زمینی خریده است تا آن را پس از ترقی قیمت بفروشد ؛ آیا با فرا رسیدن سال، با اینکه فعلاً قصد فروش ندارد، باید خمس آن را بپردازد؟ در صورت وجوب پرداخت، باید خمس آن را به قیمت خرید حساب کند یا به قیمت فعلی؟

ج: زمین را اگر با پول غیرمخمّس خریده، سر سال خمسی باید خمس آن را بپردازد و در هر صورت چنانچه سر سال خمسی ترقّی قیمت داشته و قابل فروش بوده، باید خمس ترقّی قیمت را به قیمت سر سال خمسی بپردازد.

س490. شخصی زمینی را به قصد فروش و افزایش قیمت خریده است و بعد از چندسال می خواهد همان زمین را بفروشد و با پول آن خانه ای را بخرد یا بسازد ؛ آیا پرداخت خمس آن واجب است؟

ج: اگر آن را از درآمد سال به قصد فروش و کسب سود و مصرف پول آن برای ساخت خانه خریده باشد، پرداخت خمس آن واجب است.

س491. شخصی از درآمد کسب، خانه ای خریده و چند سال است که در آن زندگی می کند و در حال حاضر همین خانه را فروخته است و می خواهد با پول آن خانه دیگری بخرد یا بسازد ؛ چنانچه این پول تا سر سال خمسی باقی بماند، آیا خمس دارد؟

ج: خمس ندارد.

س492. آیا خانه ای که چندسال قبل با مالی که خمس آن داده نشده، ساخته شده است، خمس دارد؟ بر فرض وجوب پرداخت خمس، آیا خمس بر اساس قیمت فعلی محاسبه می شود یا قیمت زمان ساخت آن؟

ج: اگر خانه از درآمد بین سال برای زندگی و سکونت ساخته شده و پس از سکونت در آن به فروش رفته است، پول فروش آن خمس ندارد، ولی اگر از درآمدی که سال بر آن گذشته، ساخته شده است، خمس پولی که در ساخت آن هزینه شده باید پرداخت شود.

س493. اگر شخصی خانه خود را بفروشد و پول آن را برای استفاده از سود آن طبق عقود شرعی در بانک بگذارد، آیا سرسال، پرداخت خمس آن واجب است؟ و اگر این پول را برای خرید خانه ی جدید پس انداز کند، آیا آن، خمس دارد؟

ج: اگر خانه را از درآمد سالانه شغلی برای سکونت و به حساب مخارج سالانه ساخته یا خریده و بعد از سال خمسی آن را فروخته باشد، پول فروش آن در هر صورت خمس ندارد.

س494. خانه نیمه سازی در یکی از شهرها دارم که به علت سکونت در ساختمان های دولتی به آن نیازی ندارم، لذا قصد دارم آن را فروخته، با پول آن ماشینی برای استفاده شخصی بخرم ؛ آیا این پول خمس دارد؟

ج: اگر خانه مزبور را از درآمد سالانه و در بین سال به قصد سکونت در آن ساخته یا خریده اید و در همان سال آن را فروخته اید پول فروش آن اگر در همان سال فروش در مؤونه زندگی مصرف شود، خمس ندارد و همچنین اگر بعد از سکونت در آن، در سال بعد آن را فروخته باشید، پول فروش آن خمس ندارد.

س495. مبلغی را به شرکت یا مؤسسه ای پرداخت کردم تا در آینده زمین مسکونی به من تحویل دهد و الآن یک سال از آن می گذرد ؛ همچنین بخشی از آن پول مال خودم است و بخش دیگر را قرض گرفته ام و مقداری از قرض را هم پرداخته ام ؛ آیا آن پول خمس دارد و مقدار آن چقدر است؟

ج: اگر گرفتن زمین برای ساخت مسکن مورد نیاز، متوقف بر پیش پرداخت مقداری از پول آن باشد، مبلغ پرداخت شده خمس ندارد ؛ حتی اگر از درآمد کسب شما باشد.

س496. در سال گذشته مبلغی را قرض گرفته، با آن زمینی خریدم به این امید که افزایش قیمت پیدا کند و بعد از فروش آن و خانه مسکونی فعلی ام، مشکل مسکن خود را در آینده حل کنم ؛ اکنون سال خمسی من فرا رسیده و سؤال من این است که آیا می توانم آن بدهی را از منفعت کسب سال گذشته ام که خمس داشته است، استثنا کنم؟

ج: با فرض این که قرض مزبور جهت خرید زمین برای فروش آن در آینده بوده است، از منفعت کسب سالی که در آن قرض گرفته اید، استثناء نمی شود و پرداخت خمس درآمد سالانه کسب که از مخارج آن سال زیاد آمده، واجب است.

س497. اگر کسی به صورت اقساطی یک واحد آپارتمانی را خریده و یا برای خرید منزل، وام دریافت کرده باشد، آیا برای محاسبه خمس باید کل بدهی خود را از سرمایه کم کند، یا بدهی اقساطی که زمان پرداخت آن فرا رسیده است و یا بدهی سال جاری را لحاظ کند؟[1]

ج: بدهی اعم از اینکه بر اثر قرض گرفتن باشد و یا بر اثر خرید نسیه یا وام، اگر به خاطر تأمین مخارج سالانه زندگی همان سال درآمد باشد ؛ اگر بخواهد پرداخت نماید، از درآمد سال کسر می شود ؛ ولی اگر برای بدهی های سالهای قبل باشد هرچند مصرف درآمد سالانه برای پرداخت آن جایز است ولی اگر تا پایان سال پرداخت نشود، از درآمد سالانه استثنا نمی شود.

[1]. چنانچه کسی منزل مسکونی را برای سکونت خود و خانواده بخرد، خمس ندارد، ولی اگر این خانه سرمایه بوده و برای سکونت، مورد نیاز نباشد، خمس دارد. ضمناً قبل از پایان سال خمسی می توان هر مقدار از دیون، اقساط و بدهی ها (چه بدهی های آن سال و چه سالهای گذشته) را از درآمد سال، کم و پرداخت کرد ؛ ولی چنانچه بدهی یادشده (به هر دلیل) پرداخت نشود و یا به صورت اقساطی باشد که موعد پرداخت آن در آینده است، از در آمد سال کم نمی شود.

س498. کسی که با سختی مغازه و سرمایه ای را تهیه کرده است، اگر بخواهد خمس آن را بدهد با بقیه آن نمی تواند کاری را شروع کند و یا ادامه دهد و همچنین امرار معاشش سخت می شود ؛ بنابراین، آیا باید خمس مغازه یا سرمایه را بپردازد؟

ج: چنانچه با پرداخت خمس آن (هرچند به صورت اقساط) ، نمی تواند در حد شأن خود امرار معاش کند، خمس ندارد.

س499. حدود بیست سال پیش یک باب مغازه خریدم و در آن زمان سال خمسی نداشتم ؛ اگر الان بخواهم خمس مغازه را بپردازم، باید طبق قیمت خرید محاسبه کنم یا قیمت امروزی و فروش را لحاظ کنم؟

ج: تا نفروخته اید، پرداخت خمس پول خرید مغازه کافی است، البته نسبت به تنزل ارزش پول، احوط مصالحه است.

س500. زمین کشاورزی که حدود سی سال پیش خریده شده و خمس آن پرداخت نشده و اکنون قیمت آن حدود دوهزار برابر شده است، خمس آن چگونه محاسبه و پرداخت می شود؟

ج: اگر زمین را با منافع کسب یا حقوق خود خریده، خمس مبلغ پرداختی بابت قیمت زمین را ضامن است و با فرض تفاوت چشم گیر نسبت به قیمت فعلی، احوط، مصالحه در مقدار تفاوت قیمت است.

س501.
الف) آیا اصل زمین زارعی و باغ کسانی که شغلشان کشاورزی است و هزینه زندگی اهل و عیال خود را از آنجا تأمین می کنند، خمس دارد؟
ب) آیا محصول به دست آمده از آنها هم خمس دارد؟

ج:
الف) اگر زمین یا باغ را با درآمد کسب خریده باشند، متعلق خمس است، مگر اینکه پرداخت خمس آن موجب شود که نتواند مناسب با شأن عرفی که دارد کسب درآمد کند.
ب) محصول به دست آمده در زاید بر مؤونه[1] سال خمس دارد.

س502. کسی که شغل اصلی اش کشاورزی نیست و هزینه زندگی اش را از شغل دیگری تأمین می کند اما به خاطر علاقه یا برای کمک خرج زندگی، زمین یا باغی را برای کشاورزی می خرد ؛ آیا اصل زمین یا باغ و محصول به دست آمده، خمس دارد؟

ج: اگر زمین یا باغ را با درآمد کسب بخرد، متعلق خمس است و محصول آن به مقداری که زائد بر مصرف سال است، خمس دارد.

س503. شخصی زمین یا باغ کوچکی را برای استفاده ی شخصی می خرد و داخل آن اتاق کوچکی هم می سازد و برای تفریح و سرگرمی به آنجا می رود ؛ آیا این زمین یا باغ خمس دارد؟

ج: اگر داشتن چنین ملکی در شأن او باشد، خمس ندارد.

س504. کشاورزی زمینش را با بذری که خمس آن پرداخت نشده کاشته است ؛ آیا پس از برداشت محصول فقط باید خمس محصول را بپردازد یا باید خمس بذر را نیز محاسبه کند؟

ج: خمس بذر را ضامن است و محصول در زاید بر مؤونه سال نیز خمس دارد.

س505. اگر کشاورزی محصولش را پس از سال خمسی برداشت کند، وظیفه اش نسبت به محاسبه و پرداخت خمس چیست؟

ج: محصولاتی که پس از سال خمسی به دست می آید، جزو درآمد سال آینده محسوب است که در آن سال در زائد بر مؤونه خمس دارد.

س506. شخصی زمینی را برای تجارت و سودآوری به باغ تبدیل کرده است ؛ پس از فرارسیدن سال خمسی با اینکه درختان به ثمر نرسیده اند، فقط پرداخت خمس زمین لازم است یا درختان هم خمس دارند؟ آیا در سال های بعد، پرداخت خمس مقدار افزایش قیمت نیز لازم است؟

ج: اگر برای فروختن میوه ها زمین را به باغ تبدیل کرده، خمس تمام مبلغی را که هزینه کرده و از درآمد سال بوده باید بپردازد و زمین اگر متعلّق خمس نبوده و یا خمس آن را داده بود، خمس ندارد و اگر می خواهد باغ را بفروشد، درصورتی که باغ قابل فروش است، سر سال باید علاوه بر خمس مبالغ هزینه شده خمس افزایش قیمت نیز پرداخت شود.

[1]. «مؤونه» به مخارجی گفته می شود که در زندگی هزینه می شود و شامل موارد زیر است:

1- هزینه های زندگی شخصی ؛ مانند: خوراک و پوشاک، خانه مسکونی، وسایل زندگی، وسیله نقلیه برای استفاده شخصی، وسایل تحصیلی، رایانه، هزینه ازدواج و... ؛

2- هدایا و بخشش ها مانند ؛ خیرات، صدقات، جوایز و... ؛

3- مخارج سفر حج (واجب و مستحب) ، سفر زیارت، گردش و تفریح ؛

4- حقوقی که بر عهده شخص است ؛ مانند: دیه، غرامت و کفاره.

توضیح: هزینه های زاید بر نیاز و شأن افراد، جزء مؤونه محسوب نمی شود ؛ بنابراین، اگر بیشتر صرف کند ؛ به گونه ای که عرفاً اسراف شمرده شود، باید سر سال خمس آنها را بپردازد.

س507. اگر کسی با پولی که خمس آن پرداخته شده ؛ خانه، ماشین یا هرچیزی از احتیاجات زندگی برای استفاده شخصی بخرد و بعد از مدتی آنها را بفروشد ؛ آیا مبلغ افزوده شده خمس دارد؟

ج: سود حاصل از افزایش قیمت در فرض سؤال، خمس ندارد.

س508. شغل شخصی ساخت و ساز ساختمان است و زمینی را می خرد و در آن ساختمانی ساخته، آن را می فروشد، پول دریافتی حاصل از فروش سه قسمت است (اصل سرمایه گذاری، تورم و سود) . اکنون باید ساختمان ساخته شده را بفروشد (این ساختمان با پولی که خمس آن پرداخته شده، ساخته شده است) ؛ خمس را چگونه محاسبه نماید؟ و آیا سود پول، بدون در نظرگرفتن اصل سرمایه و تورّم، خمس دارد؟

ج: سرمایه ای که خمس آن پرداخته شده، خمس ندارد ولی آنچه عرفاً ربح و سود صدق می کند باید خمس آن پرداخت شود. ولی مقداری از افزایش قیمت که ناشی از تورّم باشد ؛ یعنی ارزش پول، کم شده به طوری که همه اجناس با پول بیشتر معامله می شوند، خمس ندارد.

س509. پولی که مستأجر برای رهن یا قرض الحسنه یا سپرده (معروف به سرقفلی) برای اجاره خانه، مغازه و مانند آن به موجر پرداخت می کند ؛
الف) آیا خمس دارد؟
ب) آیا مستأجر پس از دریافت پول، بلافاصله باید خمس آن را پرداخت کند؟ و در صورتی که بخواهد با همان پول در جای دیگری منزل یا مغازه اجاره کند، وظیفه اش چیست؟
ج) همچنین آیا خمس مالی که مستأجر برای رهن و... به موجر می دهد، بر عهده مستأجر است یا موجر؟

ج:
الف) پول پیشی که مستأجر به موجر می دهد، اگر از منفعت کسب مستأجر باشد، بعد از گذشت سال خمس دارد و هر وقت مستأجر بتواند آن را از موجر بگیرد باید خمس آن را بپردازد.
ب) خمس تعلّق می گیرد ولی اگر به این پول برای اجاره منزل یا مغازه نیاز دارد، می تواند مهلت بگیرد و پس از رفع نیاز پرداخت نماید.
ج) خمس آن بر عهده موجر که آن مال را به عنوان قرض می گیرد، واجب نیست.

س510. آیا درآمدی که موجر از اجاره دادن خانه، مغازه و مستغلات به دست می آورد، خمس دارد؟

ج: درآمد اگر از مخارج سال زیاد بیاید، خمس دارد.

س511. مغازه ای که به صورت سرقفلی خریده شده باشد، آیا پول سرقفلی آن خمس دارد؟

ج: سرقفلی جزو سرمایه است و اگر با درآمد کسب خریداری شده باشد، خمس دارد.

س512. دادگاه، پولی را برای سرقفلی مغازه تعیین کرده و من آن را از مستأجر دریافت کردم ؛ آیا باید بلافاصله خمس آن را پرداخت کنم یا اینکه می توانم تا سر سال خمسی یا تا سال بعد صبرکنم؟

ج: اگر دریافت آن شرعاً به صورت حلال باشد، جزو درآمد سال وصول محسوب است که تا پایان سال خمسی اگر در مؤونه هزینه نشده باشد، خمس دارد.

س513. مکانی را برای معاینه بیماران از اداره اوقاف و متولی وقف به مبلغ معیّنی اجاره کرده ام و پولی را هم به عنوان پذیره از بنده گرفته اند ؛ با توجه به اینکه این پول از مِلک بنده خارج شده و هیچ گاه مالک آن نخواهم شد ؛ آیا خمس دارد؟

ج: اگر پرداخت این مبلغ در حکم قیمت انتقال سرقفلی باشد و از منفعت کسب باشد، واجب است که خمس آن پرداخت شود.

س514. آیا خانه، باغ، مغازه و سایر مستغلاتی که از طریق ارث به انسان می رسد، خمس دارد؟

ج: ارث و پول فروش آن خمس ندارد، هرچند قیمت آن افزایش یافته باشد، مگر اینکه آن را به قصد تجارت و زیاد شدن قیمت نگهداری کند که در این صورت، پس از فروش بنابر احتیاط واجب باید خمس ارزش افزوده آن پرداخت شود.

س515. آیا خانه، مغازه و مستغلاتی که به فرزندان صغیر به ارث می رسد، خمس دارد؟ اگر از اجاره ی آنها سودی به دست آید، آیا آن هم خمس دارد؟

ج: ارثی که به فرزندان صغیر می رسد، خمس ندارد، ولی از سود حاصل از ارث، آن مقدار که تا زمان رسیدن به بلوغ شرعی در ملک آنان باقی می ماند، بنابر احتیاط بر هر یک از آنان واجب است که بعد از رسیدن به سن تکلیف، خمس آن را بپردازند.

س516. پدری به دخترش یک واحد مسکونی به عنوان جهیزیه ی عروسی اش بخشیده است ؛ آیا پرداخت خمس آن واجب است؟

ج: اگر هبه ی واحد مسکونی به دختر عرفاً مطابق شأن پدر محسوب شود و در بین سال خمسی بخشیده باشد، دادن خمس آن واجب نیست.

س517. آیا قبل از رسیدن سال خمسی و به قصد فرار از خمس، می توانیم اموالمان را به نزدیکان خود هدیه دهیم؟

ج: بخشش صوری و به قصد فرار از خمس، خمس دارد ؛ بنابراین، زن و شوهری که پیش از رسیدن سال خمسی اقدام به هدیه کردن سود سالانه ی خود به یکدیگر می کنند تا خمس به اموال آنها تعلق نگیرد، بایستی خمس آنچه به همدیگر می بخشند را بپردازند (با این کار، خمس واجب از آنان ساقط نمی شود) .

س518. خانه، مغازه و مستغلاتی به ما هدیه داده شده که الان قیمت آن افزایش یافته است، آیا زیادی قیمت آنها خمس دارد؟

ج: پول فروش هبه و هدیه خمس ندارد، هرچند قیمت آن افزایش یافته باشد، مگر اینکه آن را به قصد تجارت و زیاد شدن قیمت نگهداری کند که در این صورت، پس از فروش، بنابر احتیاط واجب باید خمس ارزش افزوده آن پرداخت شود.

س519. آیا زمین و مستغلاتی که وقف خاص شده است، خمس دارد؟

ج: اعیان موقوفه (مثل زمین وقفی) مطلقاً خمس ندارد، حتی اگر وقف خاص باشد. ثمره و نمای آن هم مطلقاً خمس ندارد.

س520. آیا پولی که شرکتهای بیمه بر اساس قرارداد برای جبران خسارت ساختمان و مانند آن می پردازند، خمس دارد؟

ج: پولی که شرکتهای بیمه بر اساس قرارداد برای جبران خسارت به فرد بیمه شده پرداخت می کنند، خمس ندارد.

س521. آیا نماز خواندن در خانه شخصی که خمس نمی دهد، باطل است؟

ج: نماز اشکال ندارد و خمس به عهده صاحب خانه است.

س522. معاشرت و رفت و آمد با افرادی که اهل خمس نیستند، چه حکمی دارد؟

ج: اگر معاشرت با آنان مستلزم تأیید ایشان در عدم التزام به امور دینی نباشد، اشکال ندارد، مگر آنکه ترک معاشرت با آنان مؤثر در اهتمام ایشان به امور دینی باشد که در این صورت واجب است که معاشرت به طور موقت از باب نهی از منکر ترک شود، ولی استفاده از اموال آنان از قبیل غذا و مانند آن اشکال ندارد.

س523. ما با اشخاصی معامله می کنیم که خمس نمی دهند و حساب سال هم ندارند و با آنها رفت وآمد داشته، غذا می خوریم ؛ وظیفه ما چیست؟

ج: تصرف در اموال ایشان برای شما فی نفسه اشکال ندارد و شما غیر از امر به معروف و نهی از منکر با مراعات شرایط آن وظیفه ی دیگری ندارید.

س524. فردی برای اولین بار می خواهد خمس اموالش را حساب کند ؛ خانۀ مسکونی دارد ولی نمی داند با چه مالی آن را خریده است ؛ اکنون وظیفه اش برای پرداخت خمس چیست؟ و در صورتی که بداند خانه را با پول پس اندازی که جمع کردنش چند سال طول کشیده، خریده است، حکم آن چیست؟

ج: خانه مسکونی یا سایر لوازم زندگی را اگر احتمال می دهد که با مالی که شرعاً متعلّق خمس نبوده (مانند ارث یا هبه) خریده باشد، چیزی از بابت خمس آن بر او نیست، ولی اگر یقین دارد که آن را با درآمد کسب خود خریده است، لیکن نمی داند که آیا درآمد کسب را در بین سال صرف خرید آن کرده است یا پس از پایان سال و پیش از پرداخت خمس درآمد، باید با یکی از وکلای ما مصالحه نماید و اگر یقین دارد خانه را از درآمد کسبی که چند سال پس انداز کرده است، پیش از پرداخت خمس آن خریده است باید خمس آن درآمد پس انداز شده را بپردازد.

س525. اگر صاحب مغازه ای نداند آن مشتری که با او معامله می کند، خمس مالش را پرداخته است یا نه، آیا خمس پولی را که از او می گیرد، باید بپردازد؟

ج: چیزی بر عهده ی او نیست و وظیفه ای هم نسبت به فحص ندارد.

س526. اگر مشتری بداند که عین مالی که خریده، خمس دارد و فروشنده آن را نپرداخته است، آیا تصرف او در آن کالا جایز است؟

ج. اشکال ندارد.

س527. آیا نماز خواندن در زمینی که خمس آن پرداخته نشده، جایز است؟

ج. نماز خواندن در آن اشکال ندارد.

س528. آیا به پول فروش زمین وقفی، خمس تعلق می گیرد؟

ج: فروش زمین موقوفه جایز نیست.

س529. فردی که مالک زمین زراعتی است، وصیّت کرده است که آن را برای تعمیر مسجد استفاده کنند، ولی ورثه آن را فروخته اند ؛ آیا وصیّت متوفّی نافذ است؟ و آیا ورثه، حق فروش آن ملک را داشته اند؟

ج: اگر مضمون وصیّت این باشد که خود زمین زراعتی، فروخته و در تعمیر مسجد مصرف شود و قیمت زمین هم از ثلث ترکه بیشتر نباشد، وصیّت، نافذ است و فروش زمین اشکال ندارد ؛ و اگر مقصود موصی این بوده که منافع زمین صرف تعمیر مسجد شود، در این صورت، ورثه، حقّ فروش نداشته اند.

س530. شخصی وصیّت کرده است که یک قطعه از زمین هایش را برای به جا آوردن نماز و روزه و انجام کارهای خیر به نیت او استفاده کنند ؛ آیا فروش این زمین جایز است یا آنکه این زمین وقف محسوب می شود؟

ج: تا زمانی که از شواهد و قرائن فهمیده نشود که منظورش این بوده که زمین به حال خود باقی بماند، تا درآمدهای آن برای او مصرف شود، بلکه فقط وصیّت کرده که زمین برای خود او مصرف گردد، این وصیّت در حکم وقف زمین نیست ؛ درنتیجه، اگر پول آن زائد بر ثلث نباشد، فروش و صرف پول آن برای خود او اشکال ندارد.

س531. شخصی وصیّت کرده است که بخشی از پول فروش زمین هایش را برای مصرف در مراسم عزاداری و امور خیریه استفاده کنند، ولی فروش آن به غیر از ورثه موجب بروز مشکل و مشقت برای آنان می شود ؛ زیرا تفکیک این اندازه زمین از زمین های دیگر مشکلات زیادی ایجاد می کند ؛ آیا جایز است که ورثه این زمین را به طور قسطی برای خودشان بخرند ؛ به این صورت که هر سال مبلغی از آن را بپردازند، تا با نظارت وصیّ و ناظر، در مورد وصیّت مصرف شود؟

ج: اصل خرید زمین، توسط ورثه برای خودشان اشکال ندارد و خرید آن به طور قسطی به قیمت عادلانه نیز درصورتی که احراز نشود که قصد موصی فروش نقدی زمین و مصرف پول آن در همان سال اول در مورد وصیّت بوده، اشکال ندارد، به شرط آنکه وصی و ناظر این کار را به مصلحت ببینند و اقساط هم به گونه ای نباشد که منجر به اهمال و عدم اجرای وصیّت شود.

س532. شخصی قطعه زمینی را به نام فرزند صغیرش خریده و سند عادی آن را به اسم او به این صورت تنظیم کرده است: «فروشنده، فلان شخص و خریدار هم فلان فرزندش است» و بعد از آنکه آن کودک به سن بلوغ رسید، این زمین را به شخص دیگری فروخت ولی ورثه ی پدر با این ادّعا که آن قطعه زمین ارث پدرشان است، آن را تصرّف کردند ؛ با آنکه از پدرشان اسمی در سند عادی نیامده است ؛ آیا جایز است ورثه برای خریدار مزاحمت ایجاد کنند؟

ج: مجرّد ذکر نام فرزند صغیر در قرارداد معامله به عنوان مشتری، ملاک مالکیت او نیست ؛ بنابراین، اگر ثابت شود که پدر زمینی را که با پول خودش خریده، به فرزندش هبه کرده و یا به او صلح نموده، زمین متعلّق به اوست و اگر آن را بعد از رسیدن به سنّ بلوغ به نحو صحیح شرعی به خریدار دیگری بفروشد، کسی حق مزاحمت و گرفتن زمین از دست او را ندارد.

س533. زمینی طبق سند عادی به نام پدر خانواده است و بعد از مدتی در سند رسمی، زمین را به نام فرزند صغیرش می کند، ولی هنوز زمین در اختیار پدر است و اکنون که فرزند به سن بلوغ رسیده است، ادعا می کند که آن زمین ملک اوست ؛ زیرا در سند رسمی به نام او ثبت شده است، ولی پدر او می گوید که زمین را با پول خودش و برای خودش خریده و فقط برای تخفیف مالیات، آن را به نام فرزندش کرده است ؛ آیا فرزند می تواند بدون رضایت پدرش در آن زمین تصرّف کند یا آن را بفروشد؟

ج: اگر پدری که زمین را با پول خودش خریده، تا بعد از بلوغ فرزند، متصرّف در آن بوده است، تا زمانی که فرزند ثابت نکرده که پدرش آن زمین را به او هبه کرده و مالکیّت آن را به او منتقل نموده، حق ندارد به مجرّد اینکه سند رسمی آن به نام اوست، در مالکیّت و تصرّف در زمین و تسلط برآن مزاحم پدرش شود.

س534. بنده با وجود داشتن خانه شخصی، مدتی است در منزل سازمانی ساکن شده ام ؛ آیا این کار من غصب است و نمازم در این خانه باطل است؟

ج: درصورتی که خلاف قوانین و مقررات باشد، نماز و دیگر تصرفات در آن جایز نیست.

س535. قطعه زمینی را که افراد زیادی در طول چندین سال خرید و فروش کرده اند، خریده و خانه ای را در آنجا ساخته ام و در حال حاضر، شخصی ادعا می کند که آن زمین ملک اوست و سند آن هم به طور رسمی قبل از انقلاب اسلامی به نام او ثبت شده است و به همین دلیل او علیه من و تعدادی از همسایگانم به دادگاه شکایت کرده است ؛ آیا تصرّفات من در این زمین با توجه به ادّعای او غصب محسوب می شود؟

ج: خرید زمین از ذوالیَد قبلی، طبق ظاهر شرع، محکوم به صحّت است و زمین، ملک خریدار است ؛ در نتیجه، تا زمانی که فردی که مدّعی مالکیّت قبلی زمین است، مالکیّت شرعی خود را در دادگاه ثابت نکند، حق مزاحمت متصرّف و ذوالیَد فعلی را ندارد.